

平成30年度 修士論文

成熟・更新期を迎えたニュータウンにおける住区経営

首都大学東京大学院 都市環境科学研究科 都市システム科学域

野尻拓也

指導教員：饗庭 伸

学修番号：17887412

目次

第 1 章 序論

- 1-1.研究背景 6
- 1-2.研究目的 7
- 1-3.用語定義 8
- 1-4.研究の構成と方法 9
- 1-5.先行研究 10
- 1-6.住区経営の概念 12
 - 1-6-1.既往研究から見る都市開発による運営事業者
 - 1-6-2.本研究における住区経営

第 2 章 開発における関連事業者と事業内容

- 2-1.調査対象地の開発背景と概要 16
- 2-2.調査方法 17
- 2-3.計画・建設期から現在までの関連事業者の変遷 18
 - 2-3-1.レッチワース田園都市
 - 2-3-2.ユーカリが丘ニュータウン
 - 2-3-3.千里ニュータウン
 - 2-3-4.多摩ニュータウン
- 2-4.分析 26
 - 2-4-1.関連事業者の変化要因
 - 2-4-2.関連事業者の事業内容調査
 - 2-4-3.事業内容ごとの各事業者間の関係
 - 2-4-4.考察
- 2-5.小括 40

第 3 章 年代ごとの住区開発

- 3-1.調査方法 44
- 3-2.住区ごとの資料の概要 45
- 3-3.住区ごとの資料を用いた年代ごとの住区開発の変遷 45

3-3-1.千里 NT	
3-3-2.多摩 NT	
3-4.分析	7 0
3-4-1.千里・多摩ニュータウンの開発の変遷	
3-4-2.住区ごとの事業者による施設経営	
3-4-3.開発の変遷のまとめと考察	
3-5.小括	7 7

第4章 住区経営への展望と今後のあり方

4-1.複数事業者による住区経営の課題	8 0
4-2.「住区経営主体」の役割	8 1
4-3.住区経営への展望	8 2
4-3-1.複数の事業を担う一事業者による住区経営	
4-3-2.事業者間の連携を取り持つ開発事業者による住区経営	
4-3-3.サービス事業を担う事業者による住区経営	
4-3-4.考察	
4-4.小括	8 7

第5章 まとめ

5-1.各章の整理	9 0
5-2.総括	9 1
5-3.今後の課題	9 2

謝辞

資料編

第 1 章 序論

1-1.研究背景

1-2.研究目的

1-3.用語定義

1-4.研究の構成と方法

1-5.先行研究

1-6.住区経営の概念

1-6-1.既往研究から見る都市開発における運営事業者

1-6-2.本研究における住区経営

1-1.研究背景

19世紀イギリスの産業革命による急激な都市への人口集中は、都市における生活環境の悪化と、地方都市も含めた住宅賃貸料の値上がり、自治体が行う公共改良事業の費用増大などを引き起こした。E・ハワードは田園都市の構想を作り上げ、有志とともにレッチワース田園都市の開発が行われ、ハワードの構想を引き継ぎつつ運営組織を変えながら継続的に都市経営が行われてきた。1970年代以降空き店舗の増加などの諸問題に対応するべく施設再編や再開発などが多く行われている。

日本では昭和30年代以降の高度経済成長と産業構造の変化に伴い、産業と人口が都市に集中していった。特に大都市周辺部における無秩序な開発により市街地が拡大し、交通渋滞や生活環境悪化などの問題が生じた。こうした状況に対応するため、都市計画法に基づいた住宅市街地開発事業などの都市計画事業が計画され、行政や日本住宅公団（現UR都市機構）等の公的組織主導のもと近隣住区などの理念が取り入れられた大小さまざまなニュータウン（以下NT）開発が行われた。

日本でもレッチワース田園都市のような一事業者による宅地開発の事例があり、山万株式会社によるユーカリが丘では住宅だけでなくインフラや保育などの社会サービスも含めたマネジメントが行われている。

平成26（2014）年4月、総務省は各自治体に対し、財政負担の軽減と公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、「公共施設等総合管理計画」の策定を要請した。開発から約40～50年が経ったNTでは建物の老朽化、入居者の少子高齢化、住宅需要の変化などにより、公共施設は更新の時期を迎えているが、事業者選定や計画策定の遅れなどにより未だ再編の目途が立っていないものも多く、統廃合などによる遊休施設が今なお残る地域もある。

1-2.研究目的

田園都市と日本のニュータウン開発には、①都市への人口集中を背景に開発された、②同時期に多数の人口流入が起きた、③住居や公共施設などの更新や再開発が起きている、といった点に類似点がある。しかし、日本のニュータウン開発においては、一地主として一体的に街の運営を行ってきたレッチワース田園都市や、民間企業でありながらインフラや保育などの社会サービスも含めたマネジメントが行われているユーカリが丘とは異なり、様々な事業者が関わって開発され複数の自治体に属する NT では自治体ごとに施設運営を行うため、地域ごとの施設配置の密度に差があると考えた。また開発年度や事業者によって住区とよばれる区域に分類されているが、自治体による施設運営では行政範囲全体の公共性を優先する必要がある、NT における住区には目を向けられていない。これらの地域ごとに差を解消するためには、行政や民間の枠にとらわれないような事業者による、住区ごとの特徴を把握した一体的なマネジメントが必要ではないだろうか。

そこで本研究では以下の3点を目的とする。

1. 複数事業者によって開発された千里 NT・多摩 NT と、単一事業者によって開発されたレッチワース田園都市・ユーカリが丘の開発開始時点から現在までの開発に携わってきた事業者と住区開発の手法を整理し、それぞれの特徴を比較する。
2. これまでの開発の変遷から今後の千里・多摩 NT における住区ごとの特徴を把握し、住区ごとに一体的なマネジメントができる開発手法を模索し、事業者になり得る組織とその運営手法を見出す。
3. NT 全体を一つの都市としてではなく、住区単位で都市として捉え、住区ごとの特性を踏まえた住区マネジメント手法を「住区経営」と定義し、持続可能な住区経営手法を見出す。

1-3.用語定義

住区：

「近隣住区の単位は幹線道路で囲まれており、約 64ha（半径 400m 程）、人口は 5000-6000 人程度を想定する。この範囲内にコミュニティを支える小学校、教会、コミュニティセンター、公園などを置き、幹線道路沿いに商店などを配置する。」¹と定義した。千里 NT は 1 2、多摩 NT は 2 1 の住区を持つ。レッチワース田園都市とユーカリが丘については近隣住区論を適用していないため、住区の区分はない。

公共施設：

自治法第 244 条第 1 項において「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」として、公共建築物と公共工作物の両方を含んでいる。

本研究では公共建築物である体育施設（体育館、運動場、プール）教育・文化施設（博物館、美術館、図書館、文化会館、公民館、コミュニティセンター）社会福祉施設（老人福祉施設、児童福祉施設、保育園）学校などを対象とする。

¹ クラレンス・A・ペリー（倉田和四生訳）『近隣住区論』鹿島出版会 1975 年

1-4.研究の構成と方法

研究の構成を、図1に示す。

第2章では調査対象としてレッチワース田園都市、ユーカリが丘、千里NT、多摩NTを選定し、文献調査によって対象都市の「計画・建設期」「維持・管理期」「成熟・更新期」における開発関連事業者を明らかにしたうえで、各事業者の住宅、公共施設、商業施設に対する事業内容を分析することで、一事業者による都市運営と複数事業者による都市運営それぞれの特徴を把握する。

第3章では複数事業者によって開発された千里・多摩NTにおいて最初期に開発された6住区を対象とし、開発の変遷を住区ごとに文献調査や現地調査によってまとめ、住区開発の変遷との事業者による施設経営の特徴を明らかにし、住区経営の展望に関する示唆を得る。

第4章では2章、3章で明らかにしたことから複数事業者による住区経営の課題を整理し、住区単位でのサービスに対する包括的なマネジメントを行う事業者である「住区経営主体」と、今後の住区経営の展望について事例を用いて考察を行う。

第5章では2章、3章、4章の内容をまとめ、住区経営のあり方を考察する。

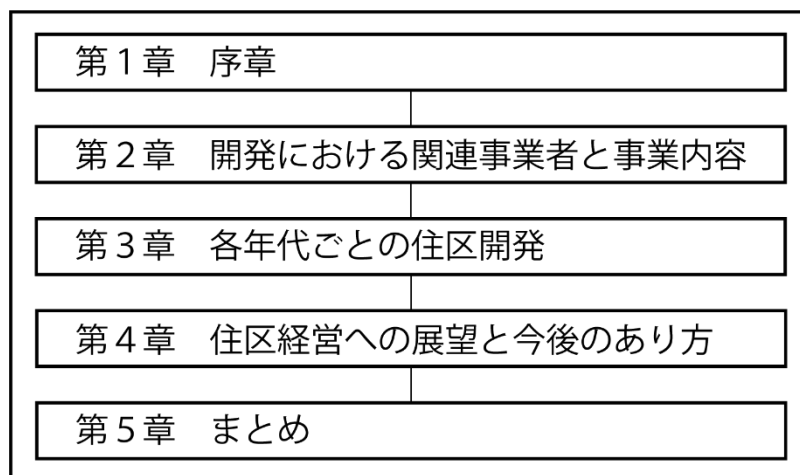


図1 研究の構成

1-5.先行研究

単一事業者による都市開発とその後の運営事業者に関する研究では、西山ⁱはレッチワース田園都市の100年間にわたる都市運営について「営利を目的としない民間の事業組織、つまり公と民のはざまに位置する『第三の領域』によって初めて可能であった」と述べている。持続可能な都市運営におけるレッチワースのような『第三の領域』の考え方を評価している。

郷田ⁱⁱはユーカリが丘の宅地販売手法について、「段階的分譲方式と住み替え支援による成長管理型まちづくり」と表現している。ニュータウン居住者の高齢化によるオールドタウン化の回避に対する理想的な「多世代居住」について、年間200戸に限定した分譲と住み替え支援の手法に着目し、一般的なニュータウン開発手法である「分譲撤退型」ではなくユーカリが丘のような「成長管理型」の事業手法を今後のニュータウン事業に係る事業者の一つのあり方であるとしている。

NT比較を行った調査や研究は多く、大野らⁱⁱⁱは高齢化の進む千里NTを対象に、アンケート調査によって地域施設の評価を明らかにし、その適正配置と整備方針を考察している。山本ら^{iv}は日本のNTの主な住環境ルールの変容から、開発から15年ごとに「計画・建設」「維持・管理」「成熟・更新」の3つの段階を辿ることを示し、成熟段階へ移行するに伴う多様な課題の解決に資する住環境ルールが必要であるとしている。

自治体による調査や研究では、2007年10月から大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、一般財団法人大阪府タウン管理財団によって構成される「千里ニュータウン再生連絡協議会」が発足し、「千里ニュータウン再生指針」^vを策定し、再生に向けた事業者ごとの取り組み方針を立て行動を行っている。吹田市においては2002年から学識経験者と「千里ニュータウンの再生を考える市民100人委員会」委員10名により「千里ニュータウン再生ビジョン策定委員会」を設立し、市民の意見を踏まえ議論を進め、2003年に「千里ニュータウン再生ビジョン案」を提言した。2006年には再生ビジョンを踏まえ、吹田市によって「住区再生プラン（案）」が作成されているが、この案は住区のまちづくりのたたき台として活用されることを目的としており、真の住区プランについては市民及び関係者の共同により策定されることを期待する^{vi}、としている。（図2）。

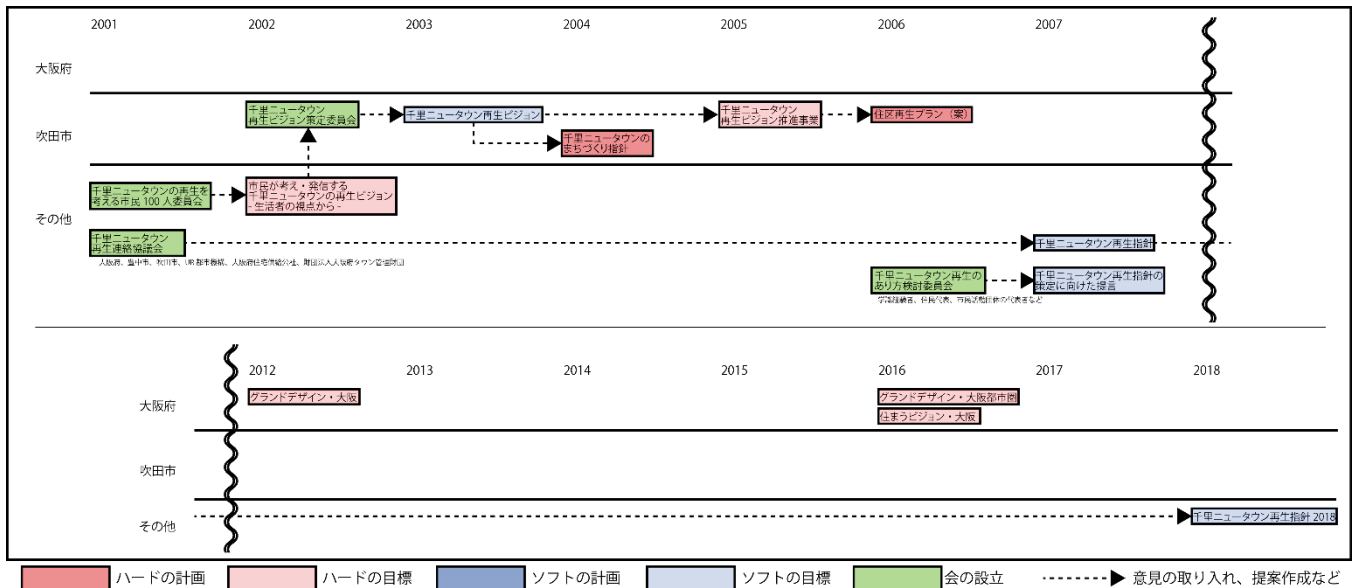


図2 多摩NTにおける自治体等による政策や提言

多摩市では公共施設等総合管理計画の策定要請以前の 2014 年から多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラムを策定しており、市内の公共施設再編についての具体的な方針を立てているほか、「多摩市ニュータウン再生方針」を独自に作成している。また東京都も「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」を作成している（図 3）。

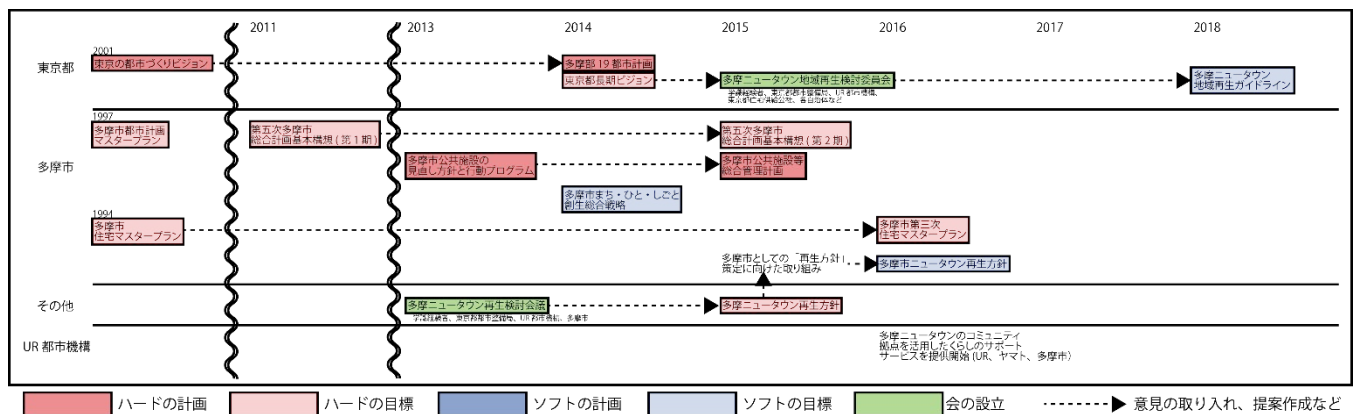


図3 千里NTにおける自治体等による政策や提言

都市の運営事業者や方法についての研究は多数あるが、単一事業者による都市開発の事例から複数事業者によって開発された日本のNTに適切なマネジメント手法を構築しようとする点に本研究の独自性がある。また、自治体などによる都市再生におけるインフラや施設などのハード面に関する調査や計画は複数見られたが、コミュニティや福祉、住宅の住み替えなどに関する具体的な計画は策定されておらず、新規性が高い。

1-6.住区経営の概念

1-6-1.既往研究からみる都市開発における運営事業者

レッチワースにおける「第三の領域」による都市運営の考え方や、ユーカリが丘における「成長管理型」の宅地販売手法は、成熟・更新期を迎えた NT における様々な問題に対して一定の効果を示すのではないだろうか。千里・多摩 NT では住区ごとに開発事業者や土地の所有者が複雑であり、現状は開発事業者ごとに所有している不動産のマネジメントを行っているため、事業ごとに運営手法が異なる。

1-6-2.本研究における住区経営

一事業者による都市運営には一定の効果が見込めるが、複数事業者によって住区ごとに順に開発された NT では、住区ごとに異なる開発の変遷を辿っており、さらに成熟・更新期における施設の更新により民間事業者の参入も増え、NT 全体を一つの都市とした一事業者による都市運営は不可能であると考えた。

そこで、NT を構成する住区では、それぞれ開発の変遷に適した施設の供給と経営のマネジメントが必要であると考えた。このマネジメント手法を「住区経営」と定義する。また住区経営を行う事業者を「住区経営主体」とし、住区経営主体による住区経営のあり方についての考察を行う。

第1章の参考文献

ⁱ 西山八重子：イギリス田園都市の社会学,ミネルヴァ書房

ⁱⁱ 郷田淳「ニュータウンにおける持続可能なマネジメントに関する考察 ユーカリが丘ニュータウンを事例として」都市計画学会,2011年,75号,pp.75-79

ⁱⁱⁱ 大野拓也,伊丹康二「千里ニュータウンにおける地域施設の利用実態と評価意識からみた地域施設整備の方向性－高齢社会に対応した地域施設の整備に関する研究－」日本建築学会計画系論文集,No.592,pp.57-64,2005年6月

^{iv} 山本茂,鳴海邦碩,澤木昌典「ニュータウンの住環境ルールの変容に関する研究」日本都市計画学会都市計画論文集,No.39-3,pp.694-654,2004年10月

^v 大阪府,豊中市,吹田市,独立行政法人都市再生機構,大阪府住宅供給公社,一般財団法人大阪府タウン管理財団「千里ニュータウン再生指針2018」平成30年3月改定

^{vi} 吹田市都市整備部千里再生室「佐竹台住区 住区再生プラン（案）」2006年3月

第2章 開発における関連事業者と事業内容

2-1.調査対象地の開発背景と概要

2-2.調査方法

2-3.計画・建設期から現在までの関連事業者の変遷

2-3-1.レッチワース田園都市

2-3-2.ユーカリが丘

2-3-3.千里ニュータウン

2-3-4.多摩ニュータウン

2-4.分析

2-4-1.関連事業者の変化要因

2-4-2.関連事業者の事業内容調査

2-4-3.事業内容ごとの各事業者間の関係

2-4-4.考察

2-5.小括

2-1. 調査対象地の開発背景と概要

研究対象となる4都市（レッチワース田園都市、多摩NT、千里・NT、ユーカリが丘）の開発背景と概要を表1に示す。

レッチワース田園都市、多摩・千里NTは都心への人口集中への対策として開発された住宅地である。ユーカリが丘は繊維業を営んでいた山万株式会社が宅地開発で利益を生み出したのち、その利益を開発にあて開発された分譲住宅地であり、2002年からは土地区画整理事業も合わせて行われている。

開発手法を見ると、レッチワース田園都市とユーカリが丘は民間資本による宅地開発、多摩NTが新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業の組み合わせ、千里NTについては初期開発では大阪府による一団地の住宅経営であったが、1964年からは住宅市街地開発法の施行に伴い初適用されている。

表1 開発背景と概要

	レッチワース	多摩
時代背景	都市への人口集中による生活環境の悪化	高度経済成長、都市への人口集中
開発意図	職住近接による都市からの自立(『都市・農村』)	住み替えを前提とした均質的な住宅供給
開発手法	民間資本による宅地開発	新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業
開発主体	第一田園都市株式会社(→公社→財団)	UR、土地区画整理組合、東京都、地方自治体
事業期間	1903年から	1970年から2006年
計画規模	計画人口32,000人、計画面積1,550ha	計画人口342,000人、計画面積2,884ha
都市との距離	ロンドンから60km	新宿から20~30km
現在の位置付け	ベッドタウン化、一部都市からの就労もあり	ベッドタウン化

	千里	ユーカリが丘
時代背景	高度経済成長、都市への人口集中	
開発意図	独立採算方式で理想的な住宅都市建設	長期的な街づくりを前提とした「成長管理型」の開発
開発手法	一団地の住宅経営(吹田市の一部) 新住宅市街地開発法(吹田市の一部、豊中市)	民間資本による宅地開発
開発主体	大阪府、UR、地方自治体	山万株式会社
事業期間	1961年から1970年(1964年から新住法適用)	1971年から現在
計画規模	計画人口15万人、計画面積1,160ha	計画人口3万人、計画面積245ha
都市との距離	大阪から10~15km	東京駅から35km
現在の位置付け	大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点形成	

2-2.調査方法

調査対象の4都市について既往研究や事業概況、各自治体や関連事業者の沿革などから開発における関連事業者の抽出を行い、NTが開発から15年ごとに辿る「計画・建設期」「維持・管理期」「成熟・更新期」¹ごとに分けて表にまとめ、事業内容ごとの各関連事業者間の関係を把握する。

2-3から、研究対象となる4都市の沿革と、計画・建設期から現在までの関連事業者の変遷をまとめる。

¹ 山本 茂,鳴海 邦碩,澤木 昌典「ニュータウンの住環境ルールの変容に関する研究」日本都市計画学会都市計画論文集 No.39・3 pp.694-654 2004年10月

2-3.計画・建設期から現在までの関連事業者の変遷

2-3-1.レッチワース田園都市

レッチワース田園都市では現実社会に対応するためこれまでに三度経営組織が変わっており、第一期の第一田園都市株式会社（1902-1961）、第二期のレッチワース田園都市公社（1962-1994）、第三期のレッチワース田園都市ヘリテッジ財団（1995-）である。

第一期の第一田園都市株式会社（以下、会社）は、レッチワースの土地を買い開発を行う一地主のため、政府との関係性は土地へかけられた税金の支払いのみだった。会社は産業と住宅の開発を行い、開発で得た剰余金の5%のみを配当し、それ以外は町と住民の福祉に充てられた。第一田園都市株式会社時代の後期、会社の株式を買収し経営権を得ようとした企業（ラグラン社、ヨーク・ホテル社）が現れるが、1962年に会社を公社に移管することを内容とする『レッチワース田園都市開発公社法』が成立し、レッチワースの経営権は自治体に移管された。

レッチワース田園都市開発公社（以下、公社）の運営には環境省、ハートフォード県議会、北ハートフォード町議会から任命された理事が入り、実質的には地方自治体の外郭団体のような立ち位置になった。レッチワースにおける基本的な社会サービスは自治体が提供し、開発の剰余金は公社の権限で地域の共同利益のために使うこととなった。実際に分譲700戸と学校、商店、保育園などのコミュニティ施設の開発などに充てている。1973年以降安定した剰余金を算出することができるようになり、公社と民間デベロッパーの共同再開発事業で中心部の再開発などを行っている。1994年、公社を公的団体から民間の慈善団体へ移行させる案が出たことにより、1995年にレッチワース田園都市ヘリテッジ財団法が成立した。

レッチワース田園都市ヘリテッジ財団（以下、財団）は田園都市憲章を定め、町経営の基本原則として①レッチワースの不動産管理（田園都市のコンセプトに沿った歩道の整備、工場地区や商業地区の景観管理、タウンセンターの運営管理等）、②コミュニティ支援（レッチワースのコミュニ

ティの為に活動している団体への補助金)、③田園都市の伝統を次代に継承できるように保全する(資料の管理、国際田園都市研究所及び資料館の運営など)の3つを打ち出した。理事会には30名の無報酬の理事が選ばれるが、地方自治体職員は2名のみであり、その他は住民からの選挙や任意団体や地域組織からの推薦、財団の経営役員会からの任命などで構成される。設立以降大学跡地へのモリソンズ(スーパーマーケット)の誘致や、工場跡地のハイテク企業用事務所としての再開発などを行ったことで、ロンドンに居住し、レッチワースで就労する「逆通勤」を可能にした。^{i, ii}

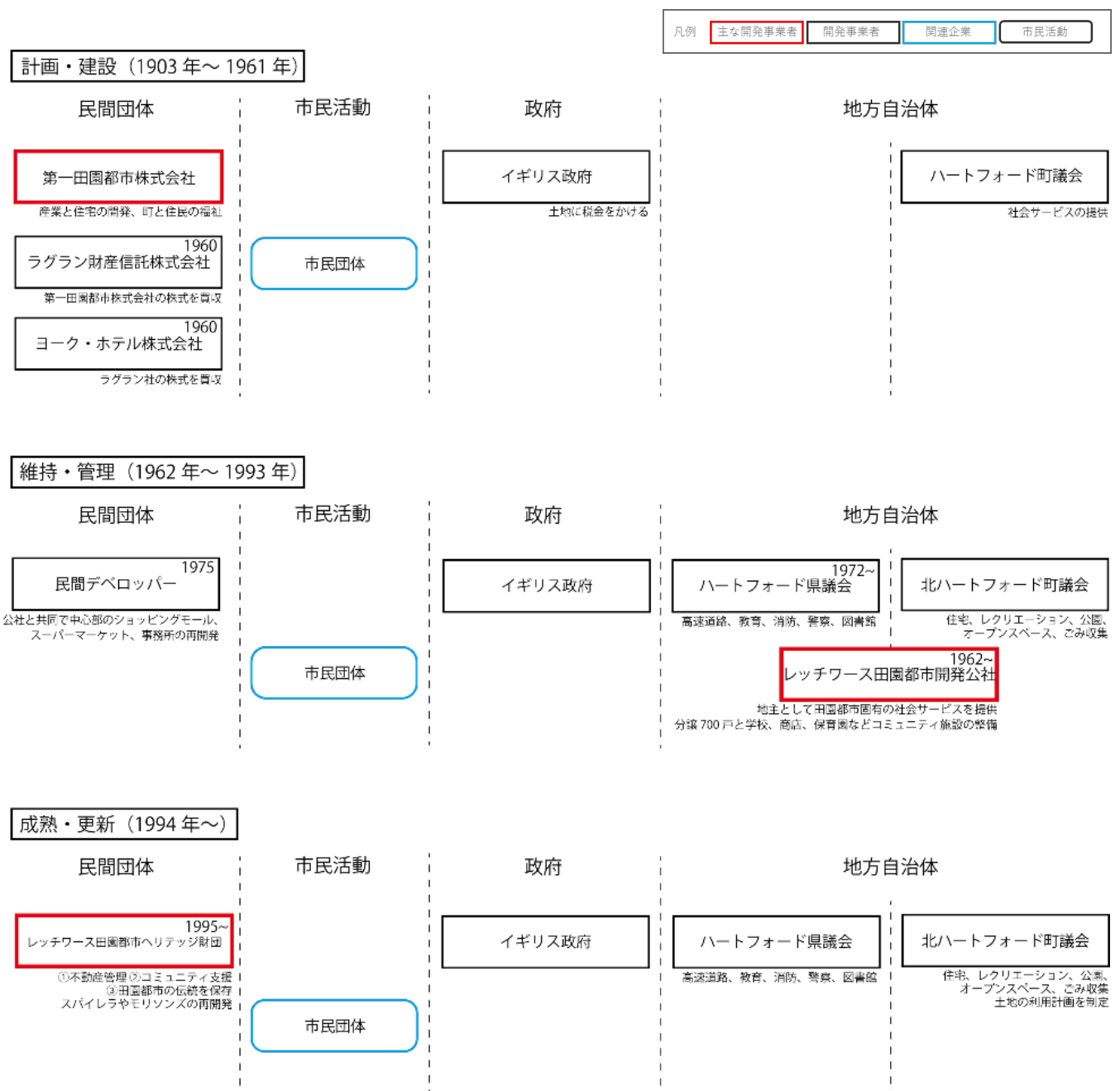


図4 レッチワース田園都市の関連事業者

2-3-2.ユーカリが丘ニュータウン

ユーカリが丘は山万株式会社による民間開発事業者による開発許可に基づく分譲住宅地である。1951年に設立された同社は当初繊維問屋を営んでいたが、1964年社内に不動産部を設立し、1971年からユーカリが丘の開発を始めた。1977年から関連会社のワイ・エム・メンテナンス株式会社を設立し、ビル管理と警備業を行っていた。

維持・管理期に入るとワイ・エム・メンテナンス株式会社でホームセキュリティ事業(1996年～)と駅型保育事業(1999年～)を始めた。また山万株式会社の関連会社も2社増え、事業拡大を果たしている。市民活動も盛んであり、2002年からはユーカリが丘地区社会福祉協議会が発足し、地域住民の福祉活動参加の推進や、講座の開催などの活動を行っている。

成熟更新期には山万株式会社の関連会社はさらに2社増え、介護老人福祉施設や病院事業などを行う社会福祉法人ユーカリ優都会と、観光農園や体験農園の管理・運営を行う農地所有適格法人株式会社ユーカリファームが設立されている。ワイ・エム・メンテナンス株式会社は社名をワイエム総合サービス株式会社に変え、総合子育て支援センターの運営事業や、2014年から2019年までは北志津児童センターなどの指定管理者となるなど、福祉サービスへの事業展開が多くなっている。

2011年から佐倉市内で指定管理者の実績があったテルウェル東日本株式会社が2012年～2017年まで佐倉市志津コミュニティセンターの指定管理者となったが、2017年4月1日以降は市直営方式による運営となり、2018年12月現在のユーカリが丘内の指定管理者はワイエム総合サービス株式会社のみである。^{iii, iv}

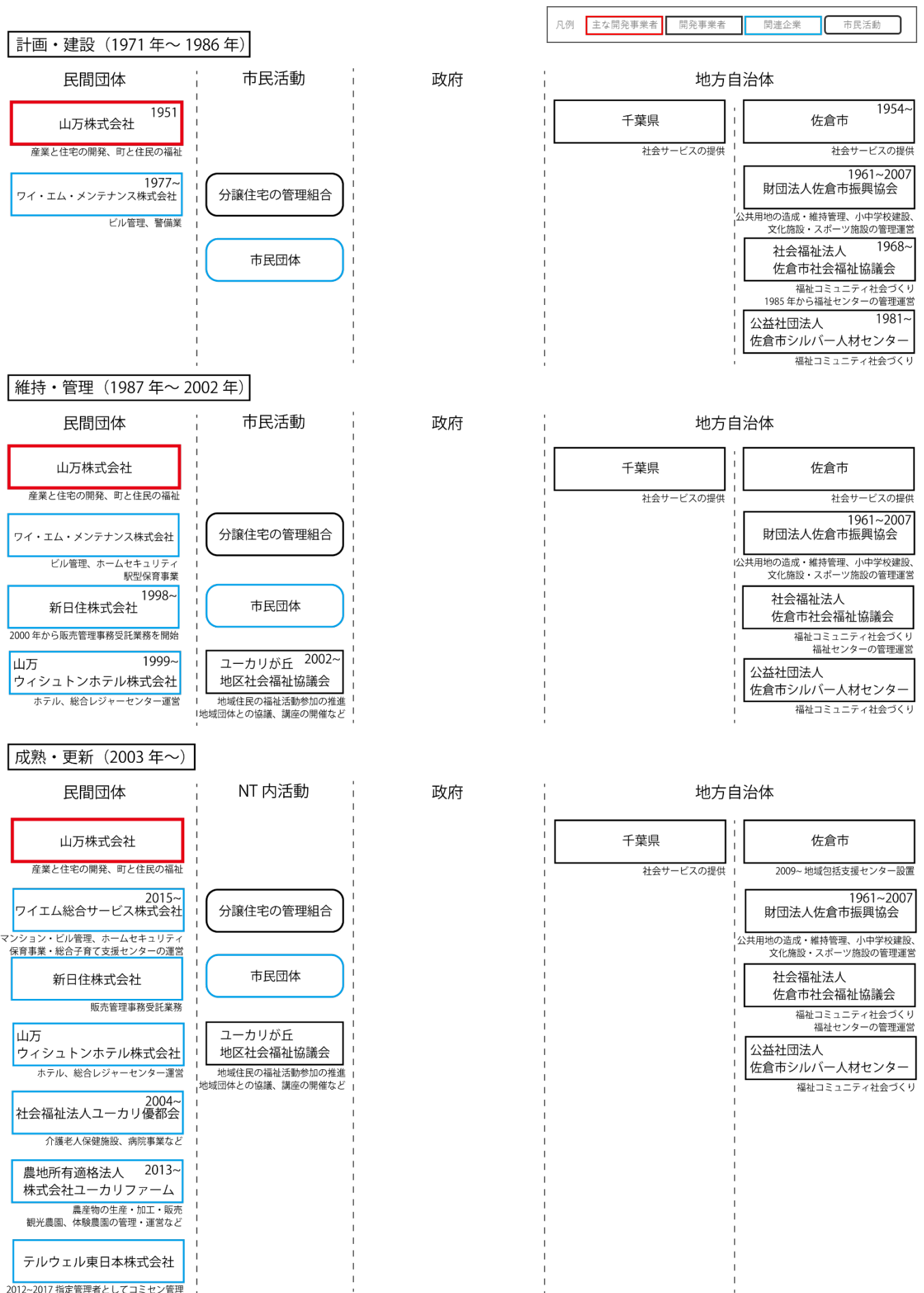


図5 ユーカリが丘の関連事業者

2-3-3.千里ニュータウン

千里 NT の計画初期は大阪府内に新設された大阪府企業局主導で進められたが、新住法の施行に伴い 1964 年に初適用を受けた。大阪府の外郭団体である財団法人大阪府千里開発センターは 1962 年に設立され、住宅分譲とセンター地区の賃貸を担っていた。一方日本住宅公団でも関連企業である株式会社団地サービスを設立し、公団住宅の管理を行っていた。

維持・管理期に入ると財団法人大阪府千里開発センターが組織改編され、財団法人大阪府千里センターと社名を変えた。住宅分譲事業は廃止され、センター地区の商業・業務施設の管理運営に注力することとなる。

成熟・更新期にはセンター地区の経営方式に変化が現れる。これまでセンター地区の施設管理は財団法人大阪府千里センターが行っていたが、北地区センターは 1994 年から、南地区センターは 2004 年から、民間企業に任せることとなった。さらに 2005 年には財政難などのために大阪府企業局が廃止され、財団法人大阪府千里センターも組織改編され、一般財団法人大阪府タウン管理財団となるとともに、中央地区地区センターの土地建物賃貸と北地区センターの土地賃貸のみを行うようになった。指定管理者制度も導入されるようになり、千里 NT 内の関連事業者は複雑化している。^v

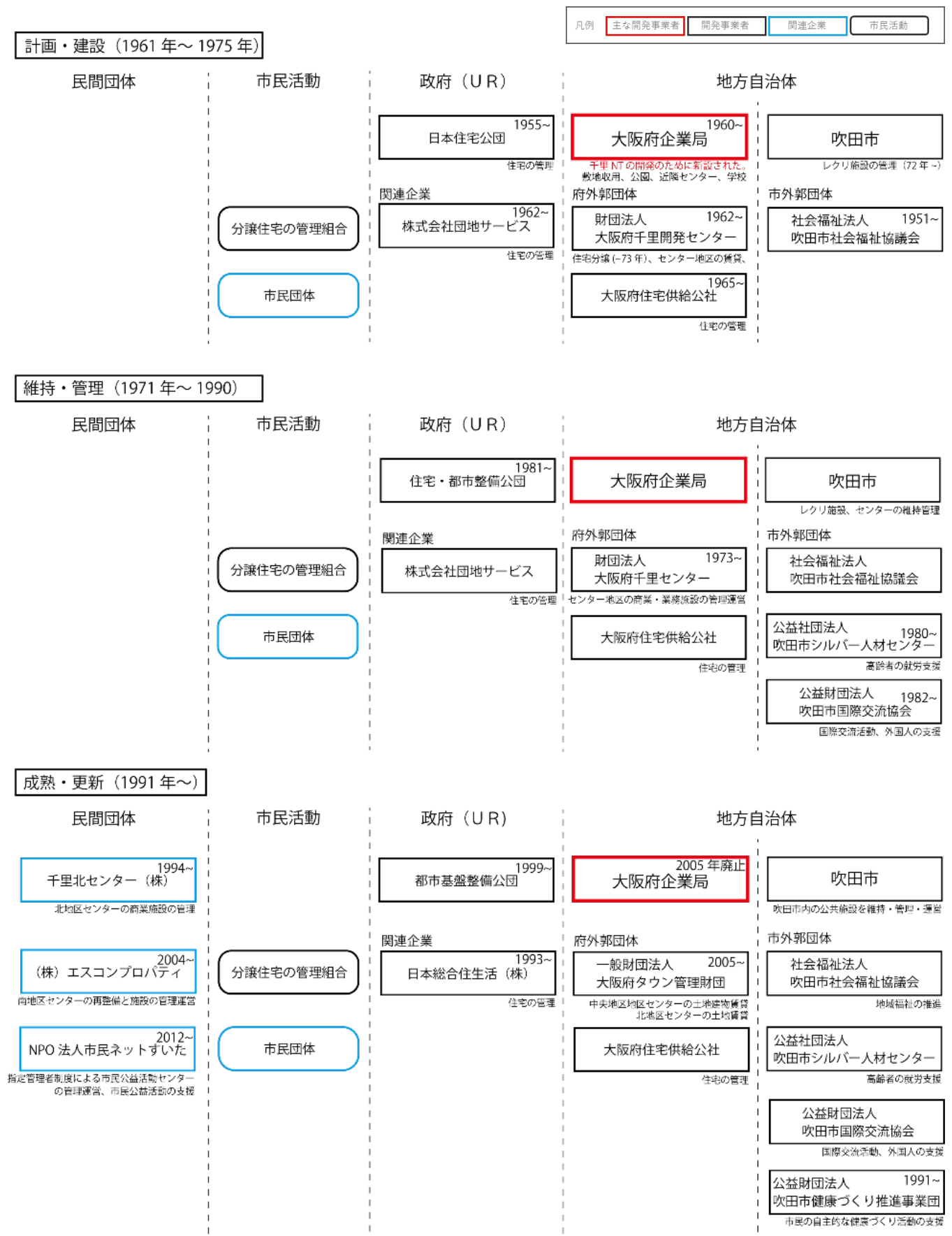


図6 千里NTの関連事業者

2-3-4.多摩ニュータウン

事業は日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）主導で行われ、公共施設などは公団や東京都により開発されたのち各自治体に移管された。千里 NT と同じく住宅協供給公社と日本住宅公団の関連企業である株式会社団地サービスが設立されたが、多摩 NT は 1970 年に新都市センター開発株式会社が設立され、センター地区の商業施設などの管理を担っていた。

維持・管理期には、1987 年に設立されたパルテノン多摩の維持管理を行う公益財団法人多摩市文化振興財団が市の外郭団体として設立された。

成熟・更新期に入り、2004 年からは新都市センター開発株式会社主導のもと多摩センター地区連絡協議会が設立された。多摩センター駅周辺の企業や団体、公益財団法人多摩市文化振興財団などの外郭団体との連携を図り、イベントの開催や地区問題の解決などを共同で行っている。

多摩市では 2006 年からは地区内の各コミュニティセンター運営委員会を指定管理者とし、利用者サービス・効率性の向上、利用の公平性、平等性の確保、市民協働の推進などを目標としている。^{vi, vii}

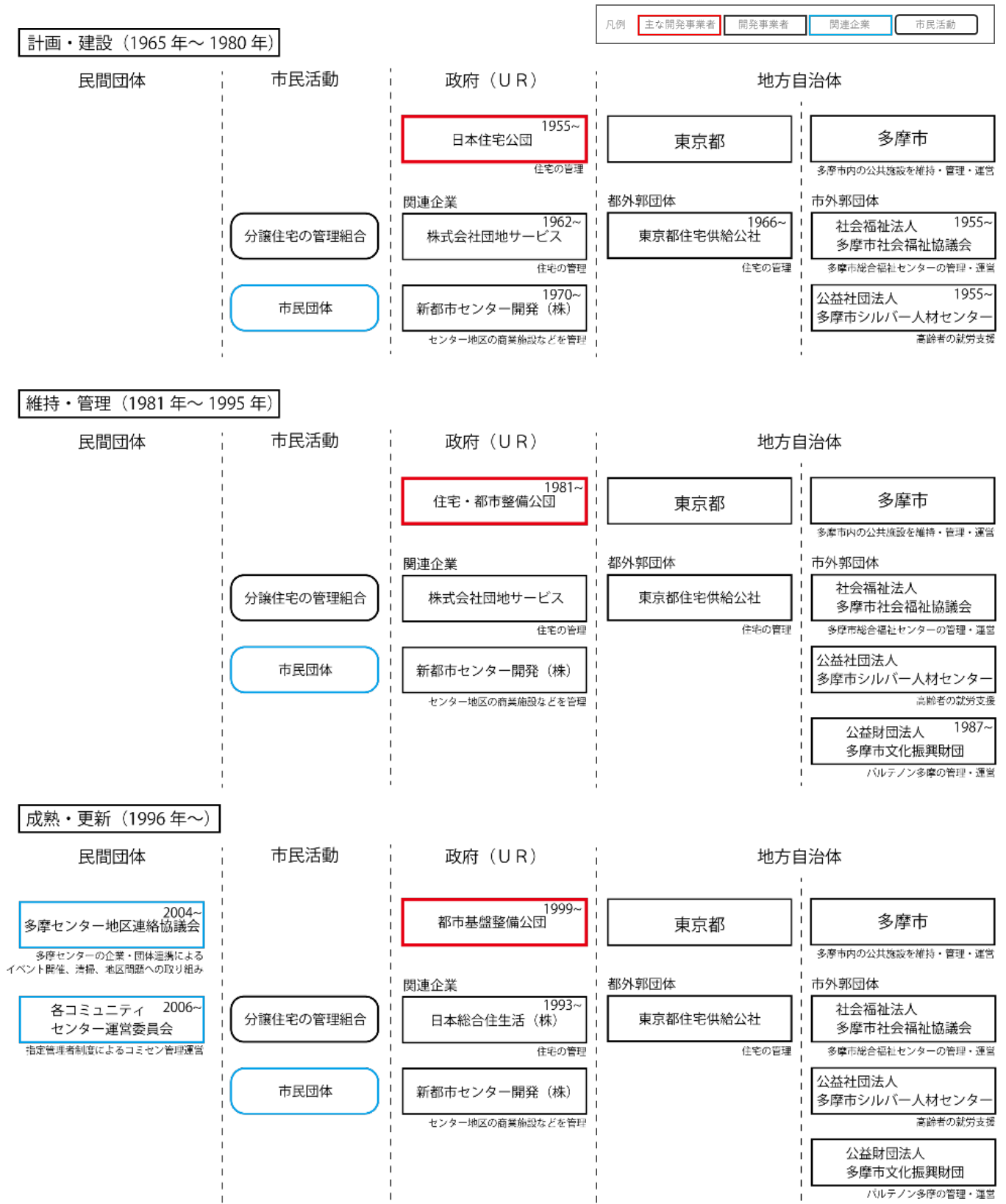


図7 多摩 NT の関連事業者

2-4.分析

2-4-1.関連事業者の変化要因

2-3 で研究対象となる4都市の沿革と、計画・建設期から現在までの関連事業者の変遷をまとめた結果、事業者の変化の要因を3つに分類することができた。

● 分類1：事業者の組織改編による変化

レッチワース田園都市における第一田園都市株式会社 → レッチワース田園都市開発公社 → レッチワース田園都市ヘリテッジ財団への変化と、千里・多摩 NT における日本住宅公団 → 住宅・都市整備公団 → 独立行政法人都市再生機構への変化などである。

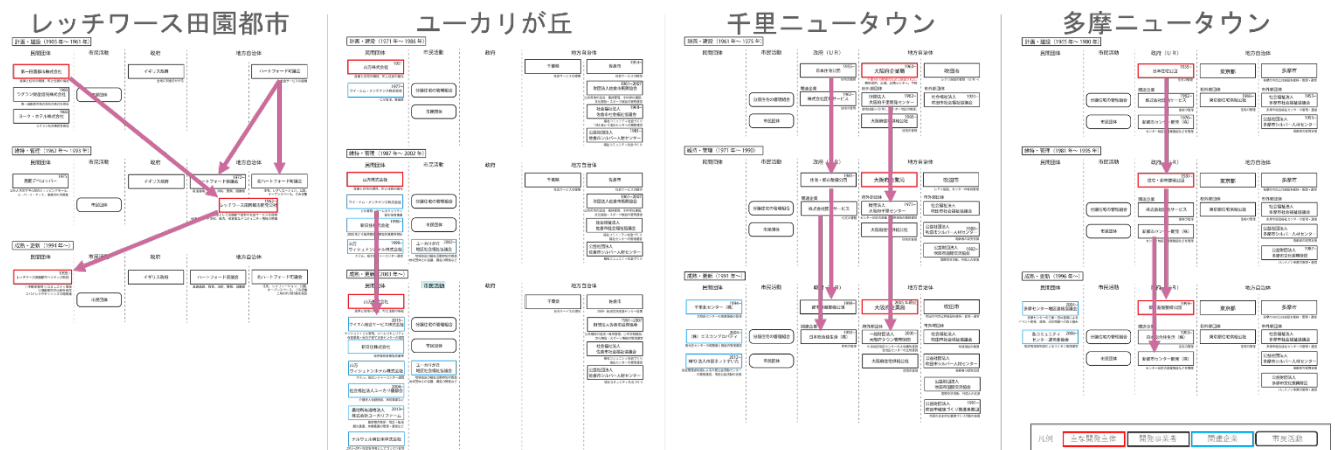


図8 事業者の組織改編による変化

● 分類2：外郭団体・関連企業の設立

山万株式会社はワイ・エム・メンテナンス株式会社（現ワイエム総合サービス株式会社）を設立し、主にマンション・ビル管理・ホームセキュリティや子育て支援施設の運営を行っているほか、山万ウィッシュトンホテル株式会社、社会福祉法人ユーカリ優都会なども設立している。

日本住宅公団は1962年から株式会社団地サービス（現日本総合住生活株式会社）を設立し、賃貸住宅の管理を委託している。多摩 NT においては商業、業務、医療、文化、情報、レジャーなどの諸施設の建設、管理運営を行う新都市センター開発株式会社を設立している。

大阪府では財団法人大阪府千里開発センター（現一般財団法人大阪府タウン管理財団）を設立し、センター地区の維持管理などを行っている。

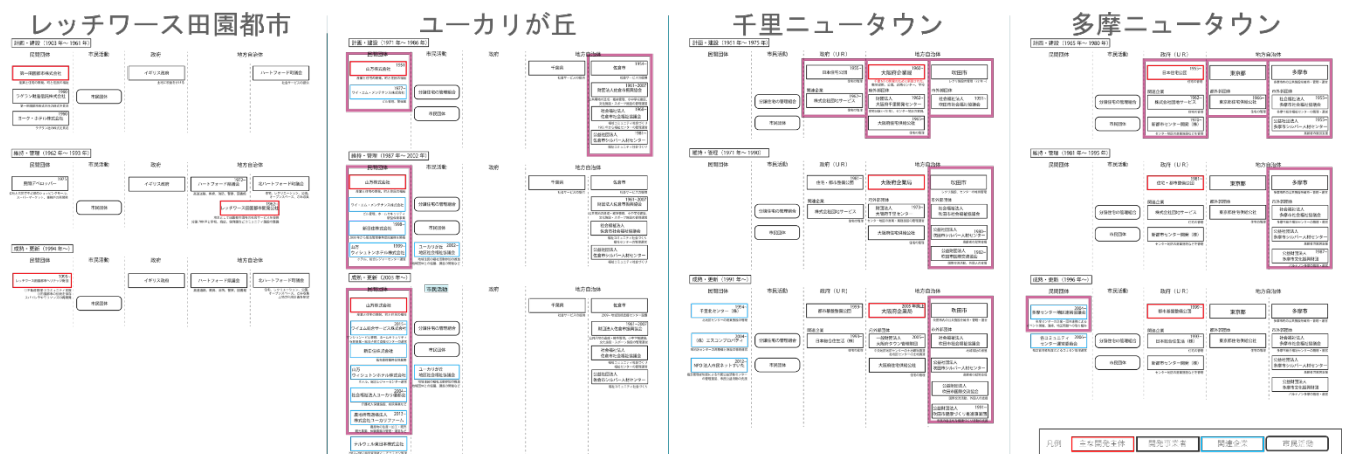


図9 外郭団体・関連企業の設立

● 分類3：新規事業者の参入

ユーカリが丘、千里・多摩NTでは指定管理者制度の利用に伴う新規事業者の参入が見られた。レッチワース田園都市では計画・建設期と維持・管理期に民間資本の参入が見られたが、現在は撤退している。ユーカリが丘でも成熟・更新期に指定管理者として事業者の参入が見られたが、現在は制度の適用はされていない。

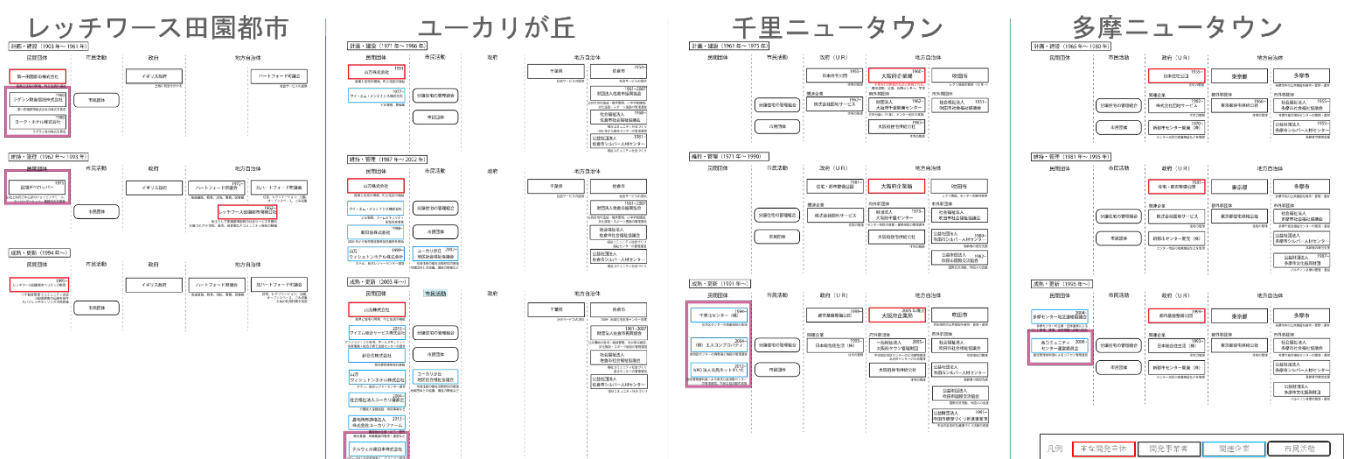


図10 新規事業者の参入

2-4-2.関連事業者の事業内容調査

調査対象とした4つの都市における関連事業者について、事業内容を住宅、公共機能、商業に分け、さらにそれぞれの事業における供給、経営、サービスについて事業者ごとに図6から図9にまとめた。なお、「供給」には土地の造成や宅地開発、「経営」には賃貸契約の締結や施設の運営などが含まれる。住宅や施設の維持管理における清掃活動や福祉サービス、テナントへの入居などについては「サービス」に分類する。調査には文献資料の他、各事業者や自治体のウェブサイトなどを利用した。色分けはグループ企業や外郭団体、市民団体による活動を示す。

レッチワース田園都市		事業内容								
		住宅			公共機能			商業		
時期	関連事業者	供給	経営	サービス	供給	経営	サービス	供給	経営	サービス
計画・建設期	第一田園都市株式会社	○	○	○	○			○		
	ハートフォード町議会				○	○	○			
維持・管理期	ハートフォード県議会				○	○	○			
	北ハートフォード町議会				○	○	○			
	レッチワース田園都市開発公社	○	○	○	○	○	○	○		
	民間デベロッパー							○		
成熟・更新期	レッチワース田園都市ヘリテッジ財団		○	○		○	○	○	○	○
	ハートフォード県議会				○	○	○			
	北ハートフォード町議会				○	○	○			

図 11 レッチワース田園都市の関連事業者と事業内容

ユーカリが丘NT		事業内容								
		住宅			公共機能			商業		
時期	関連事業者	供給	経営	サービス	供給	経営	サービス	供給	経営	サービス
計画・建設期	山万株式会社	○	○					○	○	
	ワイ・エム・メンテナンス株式会社									○
	佐倉市				○	○	○			
	財団法人佐倉市振興協会				○	○				
	社会福祉法人佐倉市社会福祉協議会					○	○			
	公益財団法人佐倉市シルバー人材センター						○			
維持・管理期	山万株式会社	○	○		○			○	○	
	ワイ・エム・メンテナンス株式会社			○		○	○			○
	新日住株式会社		○							
	山万ウィシュトンホテル株式会社								○	○
	佐倉市				○	○	○			
	財団法人佐倉市振興協会				○	○				
	社会福祉法人佐倉市社会福祉協議会					○	○			
	ユーカリが丘地区社会福祉協議会						○			
	公益財団法人佐倉市シルバー人材センター						○			
成熟・更新期	山万株式会社	○	○		○			○	○	
	ワイ・エム総合サービス株式会社			○		○	○			○
	山万ウィシュトンホテル株式会社								○	○
	社会福祉法人ユーカリ優都会					○	○			
	農地所有適格法人株式会社ユーカリファーム								○	○
	佐倉市				○	○	○			
	財団法人佐倉市振興協会（解散済み）				○	○				
	社会福祉法人佐倉市社会福祉協議会					○	○			
	ユーカリが丘地区社会福祉協議会						○			
	公益財団法人佐倉市シルバー人材センター						○			
	テルウェル東日本株式会社（指定管理終了）					○	○			

図 12 ユーカリが丘の関連事業者と事業内容

千里NT		事業内容								
時期	関連事業者	住宅			公共機能			商業		
		供給	経営	サービス	供給	経営	サービス	供給	経営	サービス
計画・建設期	日本住宅公団	○	○	○	○					
	株式会社団地サービス			○						
	大阪府	○	○		○	○	○	○		
	財団法人大阪府千里開発センター	○							○	○
	大阪府住宅供給公社	○	○							
	吹田市	○			○	○	○			
	社会福祉法人吹田市社会福祉協議会						○			
維持・管理期	住宅・都市整備公団		○	○						
	株式会社団地サービス			○						
	大阪府		○		○	○	○			
	財団法人大阪府千里センター								○	○
	大阪府住宅供給公社		○							
	吹田市				○	○	○			
	社会福祉法人吹田市社会福祉協議会						○			
	公益財団法人吹田市シルバー人材センター						○			
	公益財団法人吹田市国際交流協会						○			
成熟・更新期	都市基盤整備公団（現UR都市機構）		○	○						
	日本総合住生活			○						
	大阪府									
	一般財団法人大阪府タウン管理財団								○	○
	大阪府住宅供給公社	○	○	○						
	吹田市	○	○	○	○	○	○			
	社会福祉法人吹田市社会福祉協議会						○			
	公益財団法人吹田市シルバー人材センター						○			
	公益財団法人吹田市国際交流協会						○			
	公益財団法人吹田市健康づくり推進事業団						○			
	千里北センター株式会社								○	○
	株式会社エスコンプロパティ							○	○	○
	NPO法人市民ネットすいた					○	○			

図 13 千里NTの関連事業者と事業内容

多摩NT		事業内容								
		住宅			公共機能			商業		
時期	関連事業者	供給	経営	サービス	供給	経営	サービス	供給	経営	サービス
計画・建設期	日本住宅公団	○	○	○	○			○	○	○
	株式会社団地サービス			○						
	新都市センター開発								○	○
	東京都	○	○							
	東京都住宅供給公社	○	○	○						
	多摩市				○	○	○			
	社会福祉法人多摩市社会福祉協議会					○	○			
	公益社団法人多摩市シルバー人材センター						○			
維持・管理期	住宅・都市整備公団	○	○	○					○	○
	株式会社団地サービス			○						
	新都市センター開発								○	○
	東京都		○		○	○	○			
	東京都住宅供給公社		○	○						
	多摩市				○	○	○			
	社会福祉法人多摩市社会福祉協議会					○	○			
	公益社団法人多摩市シルバー人材センター						○			
成熟・更新期	都市基盤整備公団（現UR都市機構）		○	○						
	日本総合住生活			○						
	新都市センター開発								○	○
	多摩センター地区連絡協議会						○			○
	東京都	○	○		○	○	○			
	東京都住宅供給公社		○	○						
	多摩市				○	○	○			
	社会福祉法人多摩市社会福祉協議会						○			
	公益社団法人多摩市シルバー人材センター						○			
	公益財団法人多摩市文化振興財団					○	○			
	各コミュニティセンター運営委員会					○	○			

図 14 多摩NTの関連事業者と事業内容

2-4-3.事業内容ごとの各事業者間の関係

2-4-2 における関連事業者の事業内容について、事業内容ごとの各事業者間の関係を図式化したものを図3に示す。横軸に事業分類、縦軸にその事業者の事業内容に対する事業領域を表す。なお事業者を示す枠の大きさは事業規模を示すものではない。

以下、各都市の事業内容ごとの特徴と主な事業者をまとめたうえで、各都市の特徴を見出す。

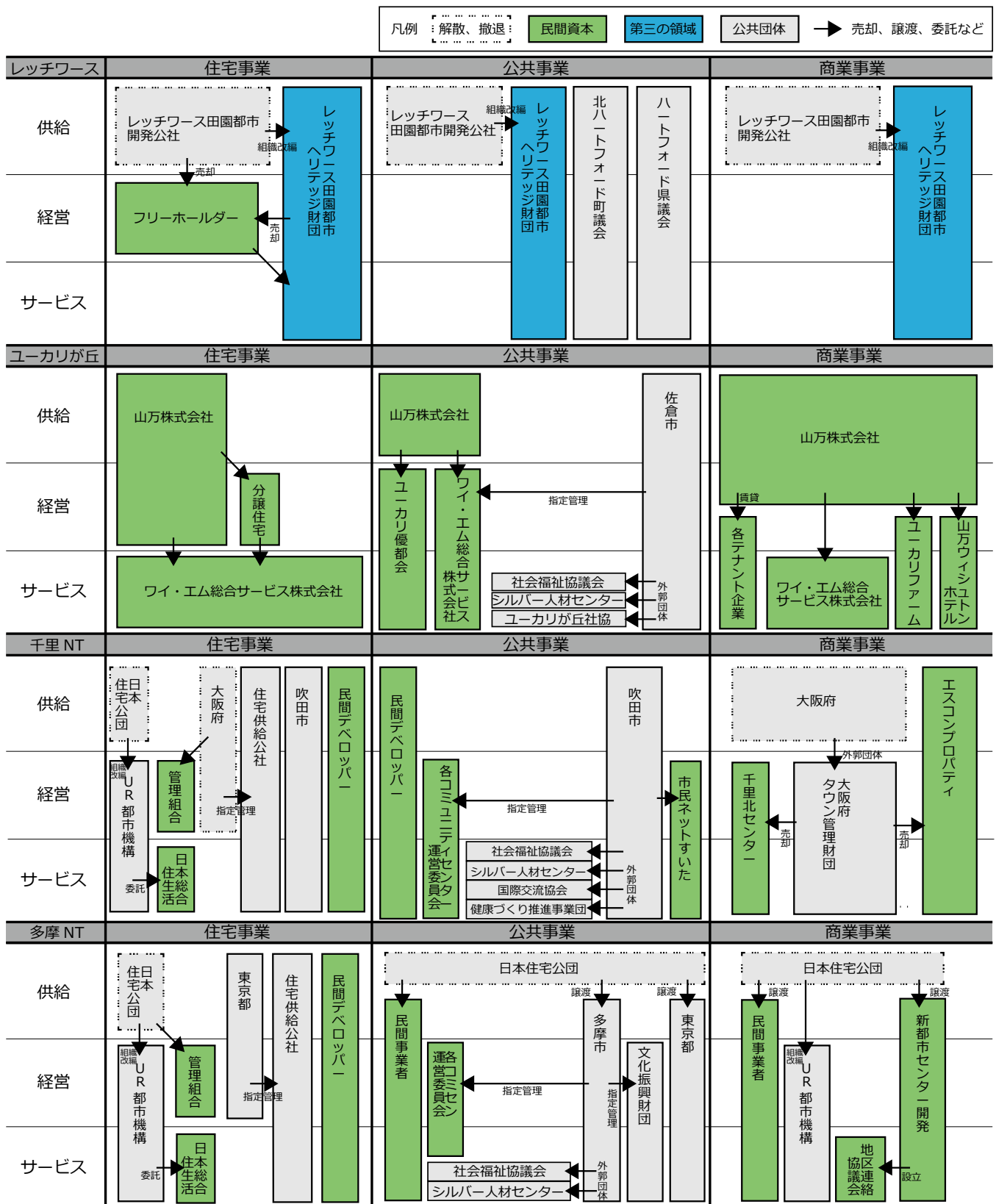


図 15 事業内容別分類

【住宅事業】

● レッチワース田園都市

レッチワース田園都市ヘリテッジ財団の設立時、田園都市の資産と負債のすべてを開発公社から譲渡されたため、住宅供給の事業者は財団のみである。レッチワース田園都市ではビルディングリース²による不動産供給を行ってきたが、「1967年法」の制定以降、住宅の買取りによってフリーホルダー（土地の建物両方の所有者）も増えてきている。財団の新規住宅供給は地代無料のリースホールドで行うことで一定期間のカベナント順守を求めつつ、買い取り後にフリーホルダーとして財団が定めた管理規則を順守する確実性を高めている。³

● ユーカリが丘

ユーカリが丘の住宅供給は山万株式会社が行っている。第一期分譲の1980年2月から2016年3月時点までに7303戸が分譲されているが、毎年200戸を目途に分譲することで人口バランスを保ち持続可能な街づくりを行っている。⁴さらに、ユーカリが丘内での住み替えに限り現在の自宅を査定額100%かつ仲介手数料無料で買い取る「ハッピーサークルシステム」や、グループ企業であるワイ・エム総合サービス株式会社によるホームセキュリティー事業などを行っている。

² 土地所有者が建築義務を負う賃貸契約方式。利用期間は99年~999年等で定められ、利用期間終了後は更地にせず建物を明け渡す他、土地利用等にかベナントと呼ばれる罰則付きの約定が定められる。

³ 中城ら2008年

⁴ 山万株式会社「夢百科」第10号第2版

- 千里 NT

千里 NT の住宅供給は大阪府企業局主導のもと大阪府住宅供給公社、吹田市、豊中市、日本住宅公団（現 UR 都市機構）によって行われたが、企業局は 2005 年に廃止され、府営住宅の経営は 2012 年度から住宅供給公社が指定管理者となっている。1973 年まで財団法人大阪府千里開発センターが戸建て分譲住宅の供給を行っていた。近年は府・市営住宅や社宅の建替えに伴う民間デベロッパーの参入が増え、住宅供給・経営は計画・建設期より多主体化している。サービスについては各事業者が行っているが、UR 都市機構の賃貸住宅では関連会社である日本総合住生活株式会社へ団地内清掃などの業務委託を行っている。

- 多摩 NT

日本住宅公団主導のもと住宅供給が行われた。対象 6 住区には市営住宅はなく、都営住宅と公社住宅、NT 開発のリザーブ用地として残されていた土地の開発を行った民間デベロッパーのみである。戸建て住宅については日本住宅公団によって分譲が行われていた。都営住宅については 2014 年度から住宅供給公社が指定管理者となっている。サービスについては千里 NT と同じく各事業者によるものと日本総合住生活株式会社によるものがある。

【公共事業】

● レッチワース田園都市

基本的な公共事業（教育、図書館、公園や社会基盤施設）についてはイギリスの地方自治体であるハートフォード県議会と北ハートフォード町議会が行っており、レッチワース田園都市ヘリテージ財団としては託児所や身障者用の住宅など田園都市固有のサービスの経営を行っている。2015年にはコミュニティミュージアムが開設され、近隣住民や学校の美術展などが開かれている。

● ユーカリが丘

学校は佐倉市が経営している。山万株式会社の関連会社によって経営されている社会福祉施設があり、介護老人保健施設やグループホームなどを経営している社会福祉法人ユーカリ優都会や、子育て支援センターや3つの保育所を経営しているワイ・エム総合サービス株式会社がある。ワイ・エム総合サービス株式会社は佐倉市からの指定管理を受け、北志津児童センターとユーカリが丘内の5つの学童保育所も経営している

● 千里 NT

基本的には吹田市が公共施設の供給と経営を行っているが、社会福祉関連の外郭団体や、指定管理者制度の導入、保育関連の民間資本の参入も見られるなど、関連事業者が多くなっている。

● 多摩 NT

千里 NT と似た形式で公共施設供給が行われたが、日本住宅公団からの土地の譲渡や売却が行われた点に差異がある。

【商業事業】

● レッチワース田園都市

商業施設に関しても開発公社からの資産譲渡があった。財団が設立されて間もない1995年から99年までの間に空き店舗が増加していた中心市街地の再生に対して5000万ポンド（約85億円）が投入されたほか、大学跡地へのスーパーマーケット「モリソンズ」の進出、工場跡地のリノベーションによる最先端の情報インフラを整備したオフィス・ビルへの再生事業などが行われた。

● ユーカリが丘

ユーカリが丘内の商業事業についてはほぼ山万株式会社によって経営されており、駅前商業ビルのテナントリーシングの他は、関連企業によるホテルと観光農園の経営となる。ビル管理に関してはワイ・エム総合サービス株式会社が行っている。

● 千里 NT

千里 NT 内の商業事業は駅前の地区センターと住区ごとに配置された近隣センターである。経営に関しては大阪府の外郭団体である大阪府タウン管理財団が請け負っていたが、1994年以降民間企業への委託が増え、現在は中央地区の地区センター経営と北地区センターの土地賃貸事業のみとなっている。近隣センターは個人へ分譲されたが、近年民間デベロッパーによる再開発が行われた住区もある。

● 多摩 NT

千里 NT と同じく地区センターと近隣センターにわかれているが、地区センターの経営を行っていたのは UR 都市機構の関連企業として設立された新都市センター開発株式会社であり、民間資本による経営となっている。

【各都市の特徴とまとめ】

● レッチワース田園都市

レッチワース田園都市ヘリテッジ財団はすべての事業において供給、経営、サービスの提供を行っている。レッチワース田園都市の居住者は財団の定めたカベナントか管理規則の範囲内で土地利用を行い、自治体の他に財団による公共事業も利用し、財団が供給した商業施設などを利用することになる。

● ユーカリが丘

ユーカリが丘もレッチワース田園都市と似た状況であり、供給に関しては佐倉市の公共事業以外はすべて山万株式会社が関わっている。住宅はほぼすべてが分譲住宅だが、グループ企業によるホームセキュリティ事業や「ハッピーサークルシステム」の導入により、住み替えの際にもユーカリが丘の住宅を選んでもらうような工夫が見られる。公共事業、商業に関してもグループ企業による施設経営が見られる。

● 千里 NT

大阪府主導で住宅と商業の供給が行われ、公共事業に関しては自治体に委任していた。住宅事業については複数の事業者によって供給が行われたため所得に合わせて選択する余地があるが、事業者間の連携は少ない。公共事業、商業に関しては自治体とその外郭団体による施設経営が行われてきたが、近年指定管理者制度の導入も進み、事業者が多様化しつつある。

● 多摩 NT

すべての事業で日本住宅公団主導のもと供給が行われ、千里 NT と同じく複数の事業者によって供給が行われたため、住民の事業者選択に余地があるが、事業者間の連携は少ない。公共事業、商業に関しては公団に譲渡された事業用地の利用が見られたが、経営に関しては各事業者に委任している。

2-4-3. 考察

レッチワース田園都市とユーカリが丘は一事業者によって都市開発が進められ、山万株式会社では一部の事業経営を関連企業として独立させ、グループでユーカリが丘の運営を行っているのに対し、レッチワース田園都市ヘリテッジ財団は関連団体を作っていない点に差異があるが、住民の事業者選択に関しては選択肢が少なく、いわゆる囲い込みとよばれる状況のため、事業者の求める一定の所得に達していなければ転居せざるを得ないのではないだろうか。一方で千里・多摩 NT に関しては複数事業者による住宅供給が行われている為、入居時には所得に合わせた住宅選択が可能だが、その後の生活水準やライフスタイルの変化に伴う住み替えに関していうと、現状は事業者間の連携がないため対応していない。また、2005 年に財政難を理由に大阪府企業局が廃止されたことによりユーカリが丘のような開発を主導していた事業者がいらないままにその他の関連事業者が存在する状況となっている。

2-5.小括

第2章では、調査対象とした4つの都市（レッチワース田園都市、ユーカリが丘、千里NT吹田市域、多摩NT多摩市域）における、計画・建設期から現在までの開発事業者とその関連団体の事業内容をまとめた。

一事業者によって都市開発が行われたレッチワース田園都市とユーカリが丘と、複数事業者によって都市開発が行われた千里・多摩NTでは、住民の事業者選択の余地に差が出る。一事業者による都市開発では囲い込みと呼ばれる状況になり所得に合わせた生活を行うことはできないが、居住者は包括的なサービスを受けることができる。複数事業者による都市開発では居住者の所得に合わせた住宅を選択することができる。しかし、現状は事業者間の連携はなく、住宅、公共機能、商業すべてを包括的に管轄するような事業者は見られないため、生活水準やライフスタイルの変化に伴う住み替えなどに関しては対応できない。

第2章の参考文献

- i Letchworth Garden City Heritage Foundation (ウェブサイト) <https://www.leitchworth.com/> 最終閲覧日 2018/12/21
- ii North Hertfordshire District Council (ウェブサイト) <https://www.north-herts.gov.uk/> 最終閲覧日 2018/12/21
- iii 街づくり企業 山万株式会社 (ウェブサイト) <http://www.yamaman.co.jp/> 最終閲覧日 2018/12/21
- iv 山万株式会社「夢百科 第10号 第2版」2016年
- v 一般財団法人大阪府タウン管理財団 (ウェブサイト) <http://www.osaka-town.or.jp/senri/index.htm> 最終閲覧日 2018/12/21
- vi 独立行政法人都市再生機構「TAMA NEW TOWN SINCE 1965」2006年2月
- vii 新都市センター開発株式会社 (ウェブサイト) <https://www.ntc-dev.co.jp/> 最終閲覧日 2018/12/21

【2-4.分析】の参考文献

- ワイエム総合サービス株式会社 (ウェブサイト) <http://www.y-m-m.co.jp/> 最終閲覧日 2019/01/04
- 新日住株式会社(ウェブサイト) <http://www.shinnichijyu.co.jp/> 最終閲覧日 2019/01/04
- 山万ウィシュトンホテル株式会社(ウェブサイト) <http://www.wishton.co.jp/> 最終閲覧日 2019/01/04
- 社会福祉法人ユウカリ優都会(ウェブサイト) <http://www.yutokai.com/> 最終閲覧日 2019/01/04
- 山万ユウカリファーム(ウェブサイト) <http://farm.yukarigaoka.jp/> 最終閲覧日 2019/01/04
- 佐倉市「施設ガイド」(ウェブサイト) <http://www.city.sakura.lg.jp/category/3-0-0-0-0.html> 最終閲覧日 2019/01/04
- 佐倉市「財団法人佐倉市振興協会に係る解散の概要」2007/03/31
- 佐倉市「指定管理者制度」(ウェブサイト) <http://www.city.sakura.lg.jp/category/2-5-6-0-0.html> 2019/01/04
- 社会福祉法人佐倉市社会福祉協議会 (ウェブサイト) <http://www.sakurashakyo.or.jp/> 最終閲覧日 2019/01/04
- ユウカリが丘地区社会福祉協議会「概要」(ウェブサイト) <http://www.yukari-shakyo.sakura.ne.jp/wp/sample-page> 最終閲覧日 2019/01/04
- 公益財団法人佐倉市シルバー人材センター (ウェブサイト) <https://webc.sjc.ne.jp/sakurassjc/index> 最終営業日 2019/01/04
- 日本総合住生活株式会社「JSの事業・活動」(ウェブサイト) <http://www.js-net.co.jp/about/js-business.html> 最終閲覧日 2019/01/31
- 吹田市「くらしの情報」(ウェブサイト) <http://www.city.suita.osaka.jp/home/kurashinojoho.html> 最終閲覧日 2019/01/04
- 社会福祉法人吹田市社会福祉協議会 (ウェブサイト) <http://www.suisyakyo.or.jp/> 最終閲覧日 2019/01/04
- 公益財団法人吹田市シルバー人材センター (ウェブサイト) <https://webc.sjc.ne.jp/suitasc/index> 最終閲覧日 2019/01/04
- 公益財団法人吹田市国際交流協会 (ウェブサイト) <https://suita-sifa.org/> 最終閲覧日 2019/01/04
- 公益財団法人吹田市健康づくり推進事業団 (ウェブサイト) <http://www.suita-kenkoudukuri.or.jp/> 最終閲覧日 2019/01/04
- 千里北センター株式会社「dios 北千里」(ウェブサイト) <http://www.dios-kitasenri.co.jp/> 最終閲覧日 2019/01/04
- 株式会社エスコンプロパティ「商業施設運営管理」(ウェブサイト) http://www.escon-property.co.jp/commercial_facility_management/ 最終閲覧日 2019/01/04
- NPO 法人市民ネットすいた「事業内容」(ウェブサイト) <http://cnsuita.org/activity/> 最終閲覧日 2019/01/04

- 多摩市「施設案内」(ウェブサイト) <http://www.city.tama.lg.jp/category/3-0-0-0-0.html> 最終閲覧日 2018/09/22
- 多摩市「指定管理者制度」(ウェブサイト) <http://www.city.tama.lg.jp/category/2-4-3-3-0.html> 最終閲覧日 2019/01/24
- 社会福祉法人多摩市社会福祉協議会「事業案内」(ウェブサイト) <http://www.tamashakyo.jp/jigyoku/index.html> 最終閲覧日 2019/01/04
- 公益財団法人多摩市シルバー人材センター (ウェブサイト) <https://webc.sjc.ne.jp/tamasi-sc/index> 最終閲覧日 2019/01/04
- 多摩市立複合文化施設パルテノン多摩「公益財団法人多摩市文化振興財団について」(ウェブサイト) <https://www.parthenon.or.jp/etc/about.html> 最終閲覧日 2019/01/04

第 3 章 年代ごとの住区開発

3-1.調査方法

3-2.住区ごとの資料の概要

3-3.住区ごとの資料を用いた年代ごとの住区開発の変遷

3-3-1.千里 NT

3-3-2.多摩 NT

3-4.分析

3-4-1.千里・多摩ニュータウンの開発の変遷

3-4-2.住区ごとの事業者による施設経営

3-4-3.開発の変遷のまとめと考察

3-5.小括

3-1.調査方法

調査対象の住区ごとに住宅、公共施設、商業の開発の変遷による変化を調査した。調査の方法は、各 NT の事業概況、自治体や公共施設のホームページ、不動産情報サイトなどを活用し、開発時期が不明な場合は住宅地図や航空写真でおおよその年代を算出した。調査対象は新住宅市街地開発事業区域内のみに限り、民間資本の開発に関しては分譲マンションのみを計上した。対象住区は図 11、図 12 で赤枠に囲まれている通りである。

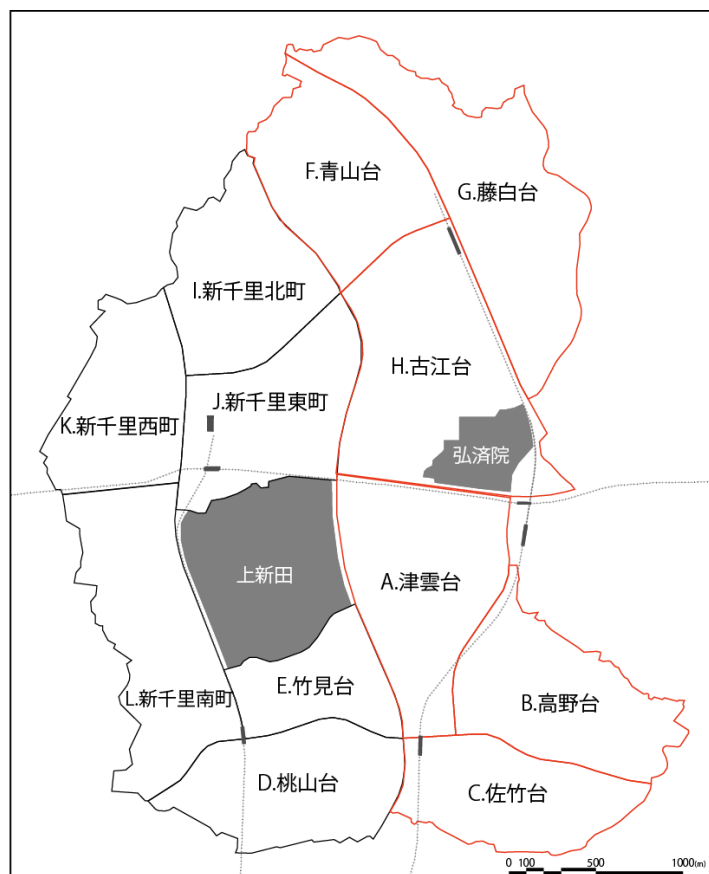


図 16 千里 NT 対象住区

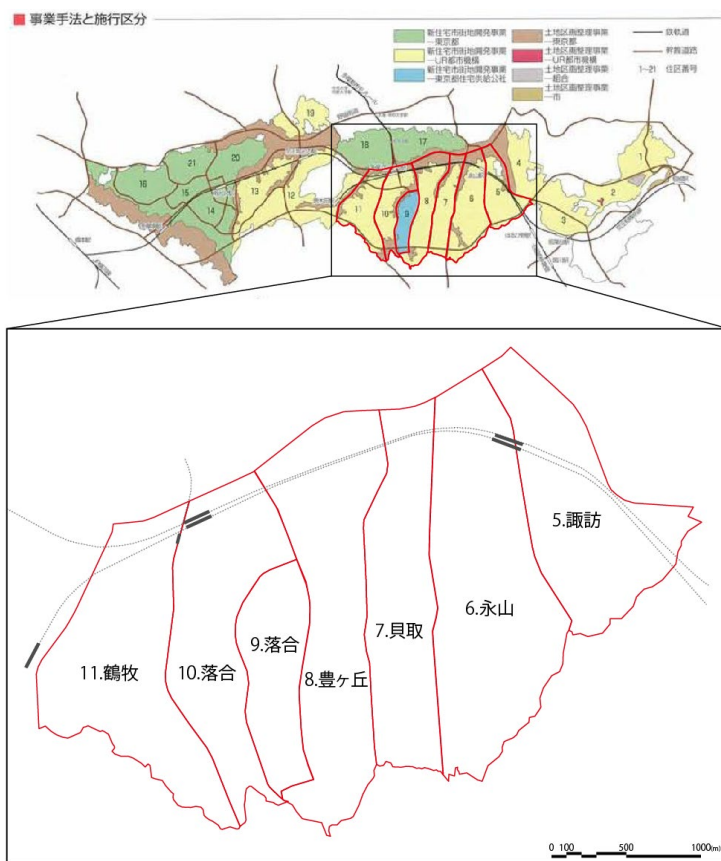


図 17 多摩 NT 対象住区

3-2.住区ごとの資料の概要

対象となる住区は NT 開発初期の住区 6 つとし、多摩 NT では諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘、落合、鶴牧、千里 NT では佐竹台、高野台、津雲台、古江台、青山台、藤白台を選定し、住区ごとの資料（資料編参照）を作成した。

住区ごとの資料では 10 年ごとに開発された施設をプロットし、各住区の初期入居年度から敷地ごとに開発の変遷をグラフに示した。1 敷地のグラフの高さは後年の再開発件数によるものであり、戸数などの数値を表すものではない。

3-3.住区ごとの資料を用いた年代ごとの住区開発の変遷

以下、作成した住区ごとの資料を基に住区ごとの開発の変遷について整理し、特徴を見出す。

（各施設の開発地と規模については資料編を参照）

3-3-1. 千里 NT

【佐竹台/住宅】

千里 NT で最初に入居が始まった住区であり、1962 年に 543 戸の府営住宅が建設されている。ほかにも府営住宅 64 戸、大阪府住宅供給公社の賃貸 770 戸、分譲 69 戸、市営住宅 165 戸、戸建て分譲 345 戸の計 1413 戸が 1972 年までに建設されていることを吉田地図で確認できたが、正確な開発年度は把握できていない。1967 年当時の地理院地図ですでに開発されていることは確認できた。民間資本の参入は 1986 年に伊藤忠商事が近隣センターの一角を 18 戸の分譲マンションに建て替えている。

2006 年の OPH 千里佐竹台の建替え以降、公営住宅の高層化を伴う建替えと余剰地の民間資本への売却・分譲マンション建設が増加する。これは、2002 年に設立された「千里ニュータウンの再生を考える 100 人委員会」により 2003 年に策定された「千里ニュータウン再生ビジョン」によるもので、「民活」と呼ばれる PFI 事業を活用した府営住宅の建替え事業であり、以降千里 NT のいくつかの住区で活用される手法である。

【佐竹台/公共施設】

小学校の高学年と低学年の校舎を分ける計画があり、1962 年に千里丘陵小学校が佐竹台幼稚園の敷地に開校されたが、2 年後の 1964 年に現在の佐竹台小学校に統合された。計画・開発期初期に小学校と保育施設が作られ、その後維持・管理期に佐竹台市民ホールが開設される。

近年は保育施設のこども園化に伴う民営化や市民ホールへ指定管理者制度の導入、吹田市佐竹台・高野台地域包括支援センターの開設などが起きている。さらに、府営住宅の空室を利用した子育て支援室「おひさまルーム」や、近隣センターの空き店舗を利用したコミュニティスペース「さたけん家」などが地域住民によって設立されつつあり、公共施設の民営化が進んでいる。

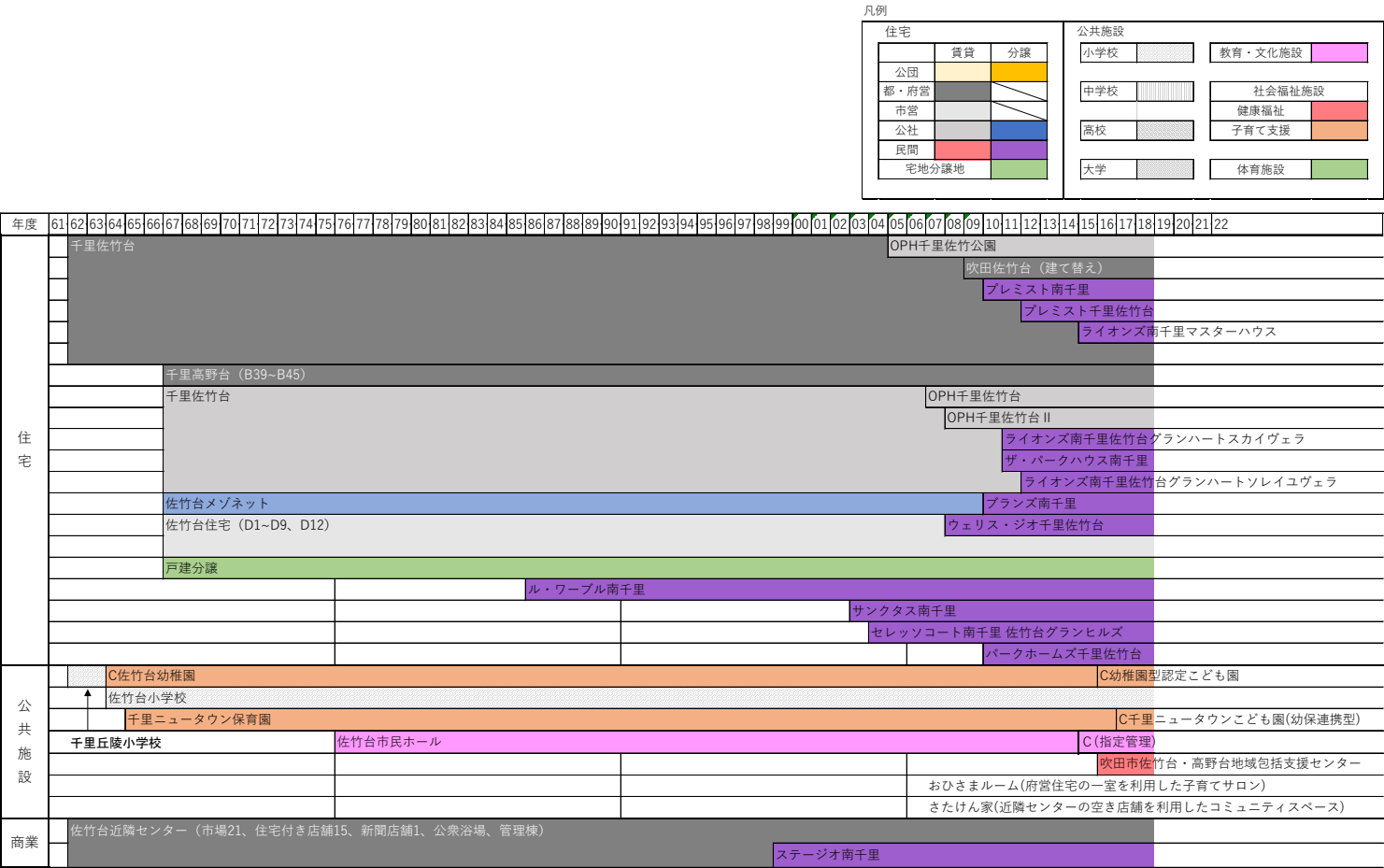


図 18 佐竹台住区における開発の変遷

【高野台/住宅】

初期入居は府営千里高野台の1195戸である。公団賃貸の千里高野台（C-1、C-3）の218戸と、戸建て住宅477戸については1972年時点での戸数を吉田地図で確認できたが、正確な開発年度は把握できていない。1967年当時の地理院地図では戸建て住宅が確認できたのみだったため、公団賃貸については1967年から1972年の間に建設されたものとする。

民間資本の参入は千里高野台ハイツ14戸（1983年）とエスリード高野台58戸（2007年）のみ、公営住宅の建替えも1993年の千里高野台の高層2棟212戸への建替えのみであり、公共施設・住宅ともに変化の少ない住区である。

【高野台/公共施設】

1963年に小学校、中学校が各1校ずつ開設された。計画・建設期から民間資本が運営する玉川学園幼稚園が経営されているほか、1967年には大阪府立千里高等学校が開設している。1976年に開設された市民ホールは2015年から指定管理が行われている

玉川学園は2011年以降に幼稚園と保育園を各1つずつ開設しているが、現在まで公共施設の再開発はされていない。

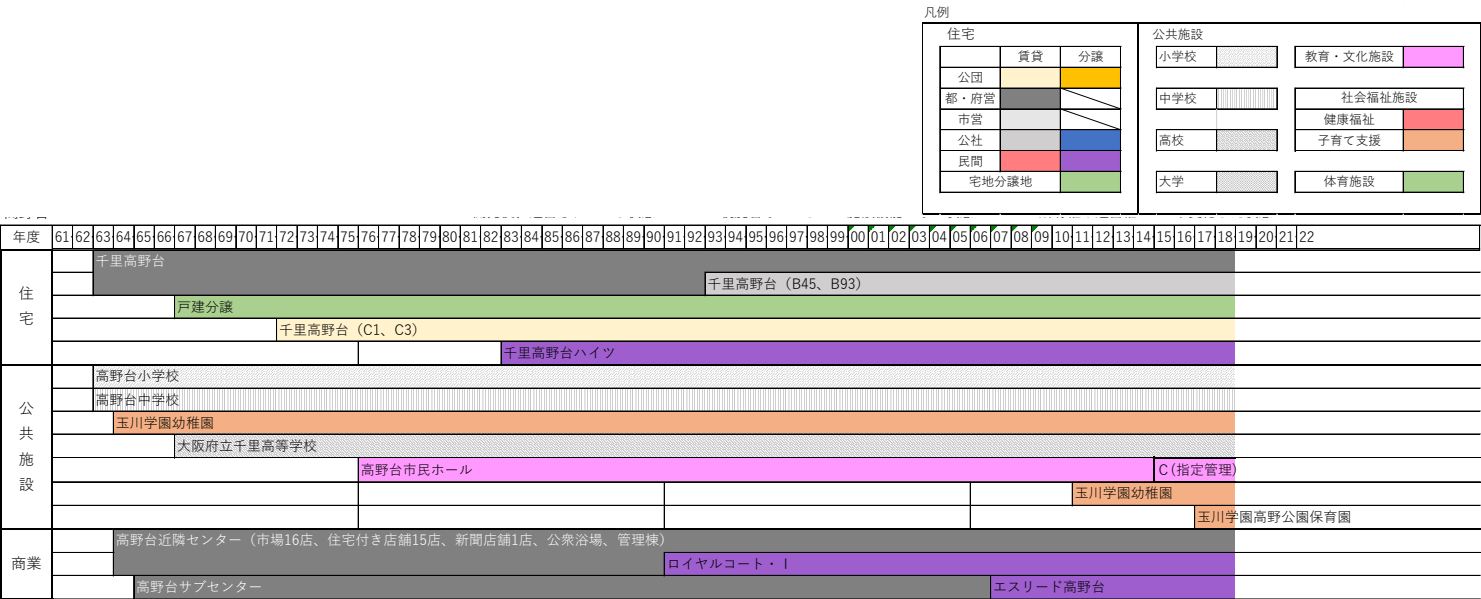


図 19 高野台住区における開発の変遷

【津雲台/住宅】

1965年に1100戸の賃貸が供給された千里津雲台は、千里NT初の公団住宅である。計画・建設期にはほかにも公社の分譲・賃貸や戸建て住宅が1380戸と、D団地と呼ばれる給与住宅（様々な企業の社宅が集中している）747戸が供給された。

維持・管理期の1981年、D団地の一角に民間資本による建て替え分譲マンション（26戸）が建設される。また、5丁目の準工業地域内にも分譲マンション（26戸）が建設された。

成熟・更新期以降D団地と準工業地域内に多くの分譲マンションが建設され、現在D団地内の分譲マンションは4棟90戸、準工業地域内には4棟141戸が立地している。公社の賃貸住宅も建て替えが進んでおり、中層16棟409戸だった千里津雲台（A1~A16）は、高層5棟290戸のOPH南千里津雲台となり、余剰地は民活事業の活用により高層2棟351戸となり、計画・建設期から232戸の住宅が増加したことになる。

【津雲台/公共施設】

1964年に津雲台小学校と、駅前に千里南地区センタービルが開設されている。センタービルには吹田市千里出張所などの行政自治体関連施設とともに図書館などの公共的な機能があったようである。計画・建設期にはほかにも幼稚園と保育園が各1つずつ開設されている。

維持・管理期には津雲台市民ホールのほか、千里南地区センタービルの隣に千里市民センタービルが開設された。

成熟・更新期の後半に入ると介護老人保健施設つくもが開設され、高齢者福祉の充実が図られている。再開発については、2012年に駅前の千里南地区センタービルと千里市民センタービルがPFIを活用して千里ニュータウンプラザとして再開発されている。

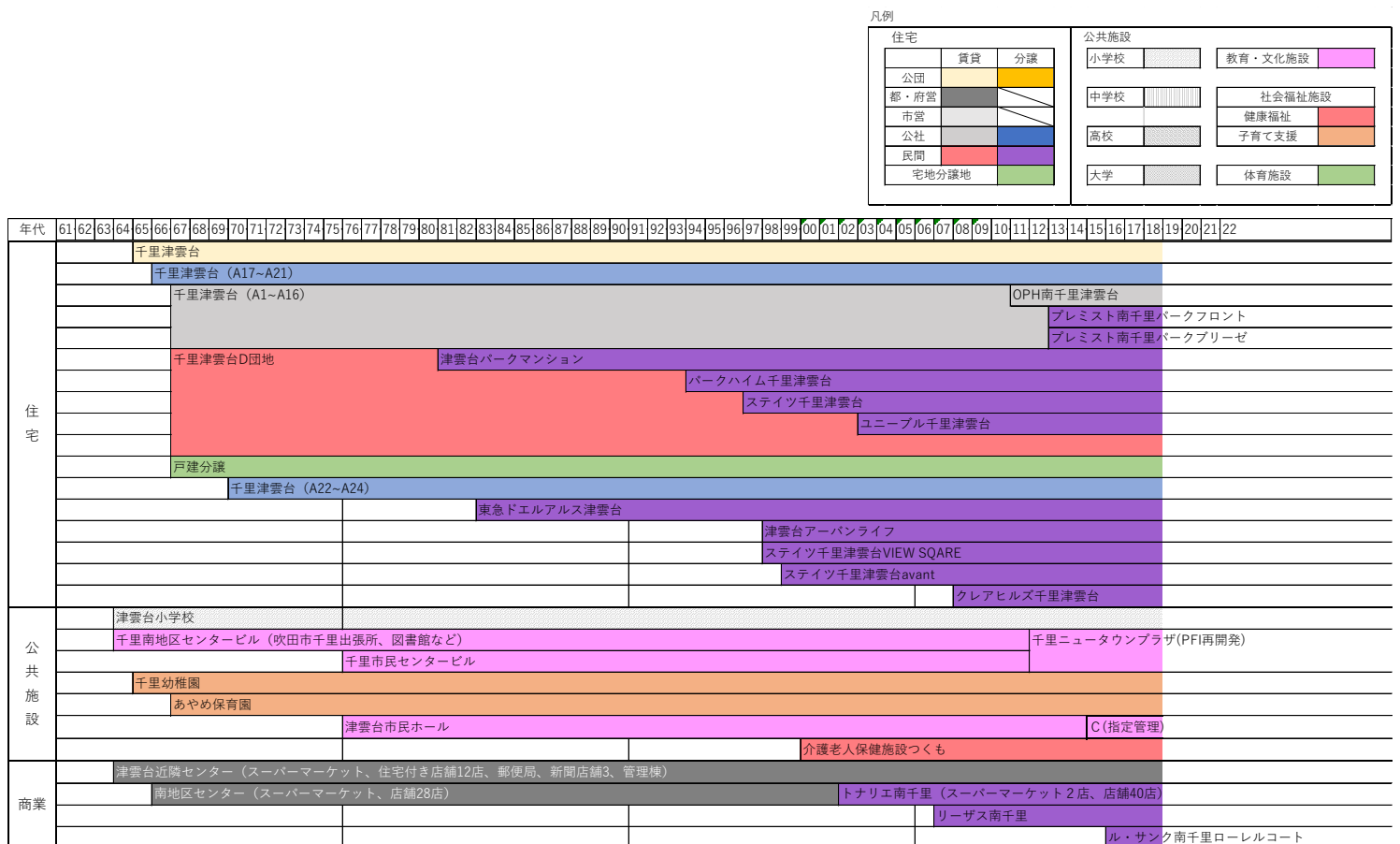


図 20 津雲台住区における開発の変遷

【古江台/住宅】

1964年の府営千里古江台住宅1313戸が供給されている。古江台五丁目D団地の508戸、古江台3丁目D団地の514戸、戸建て分譲住宅の523戸については1972年時点での戸数を吉田地図で確認できたが、正確な開発年度は把握できていない。1967年当時の地理院地図ですでに開発されていることは確認できた。その後公営住宅は1974年の公社分譲住宅120戸のみである。

維持・管理には古江台五丁目D団地の民間資本による再開発が始まっている。

成熟・更新期中頃から府営千里古江台の建替え、古江台3丁目D団地の民間資本による再開発が相次ぎ、現在までに府営住宅339戸、古江台五丁目D団地内で840戸、古江台3丁目D団地内で920戸が供給されている。これまでは既存開発地の再開発だったが、2014年には中央環状線沿いに民間資本の分譲マンション47戸が供給された。

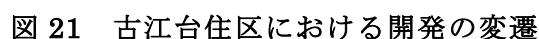
【古江台/公共施設】

古江台住区には弘済院と呼ばれるNT事業対象外地域に面している。弘済院では1912年頃から財団法人が病院や学校を開いていたが、1944年に大阪府が事業を継承した。現在も病院、特別養護老人ホーム、小中一貫校などが立地している。

NTの事業区域内では1964年に古江台小学校が開設され、その後民間資本の幼稚園や公営の幼稚園と保育園などが開設された。計画・建設期後半には古江台中学校と、児童数増加に伴い北千里小学校が青山台住区とまたがる形で開設され、近隣住区論と同じ小学校2+中学校1となる。

維持・管理期には近隣センター内の古江台市民ホールの他に、駅前センター地区に北千里地区公民館、私立図書館北千里分館などが開設された。

成熟・更新期の後期には民間団体による総合福祉施設であるシャロン千里が開設され、吹田市から在宅介護支援センターなどを委託され運営している。シャロン千里では2012年から古江台・青山台地域包括支援センターの委託も受けており、高齢者福祉の充実が図られている。また、北千里小学校が2010年に統合により廃止され現在まで低未利用な状態であったが、2016年12月に周辺



【青山台/住宅】

1965年に府営千里青山台住宅185戸が供給された。公社賃貸の千里青山台143戸、青山台D地区団地92戸、戸建て分譲707戸については1972年までに建設されていることを吉田地図で確認できたが、正確な開発年度は把握できていない。1967年当時の地理院地図ですでに開発されていることは確認できた。その後1968年に公団の賃貸住宅143戸が供給されている。

公共施設と同じく維持・管理期に動きはないが、成熟・更新期後半にD地区団地内に民間資本の分譲マンション31戸が開発された。

2010年には佐竹台・津雲台住区と同じく公社賃貸住宅の民活事業が行われ、高層化に伴う建て替えが行われたOPH北千里青山台（高層3棟143戸）と、民間資本の分譲マンション（高層2棟136戸）が供給され、民間資本の分譲マンション136戸分が丸ごと増加分となっている。計画・建設期の開発地以外には新規に開発された敷地はない。

【青山台/公共施設】

1964年と65年に小中学校が各1校、大学の付属幼稚園1つが開設されたが、児童数増加に伴い北千里小学校が古江台住区とまたがる形で開設され、近隣住区論と同じ小学校2校+中学校1校の住区となる。

他の千里NTの住区と異なり、維持・管理期、成長・更新期を経ても市民ホールや老人福祉施設などが開設されていない住区である。

2010年に北千里小学校が統廃合された後の低未利用地の活用方法は長らく決まっていなかった。地元より少子高齢化問題解決のためにUR都市機構等への売却の要望があり、2018年2月以降吹田市とURで協議を行ってきたが、これまでの公有財産の売却と同じく一般競争入札を行った結果、10月に東急不動産、阪急阪神不動産、住友商事の三社で構成するグループが落札した。

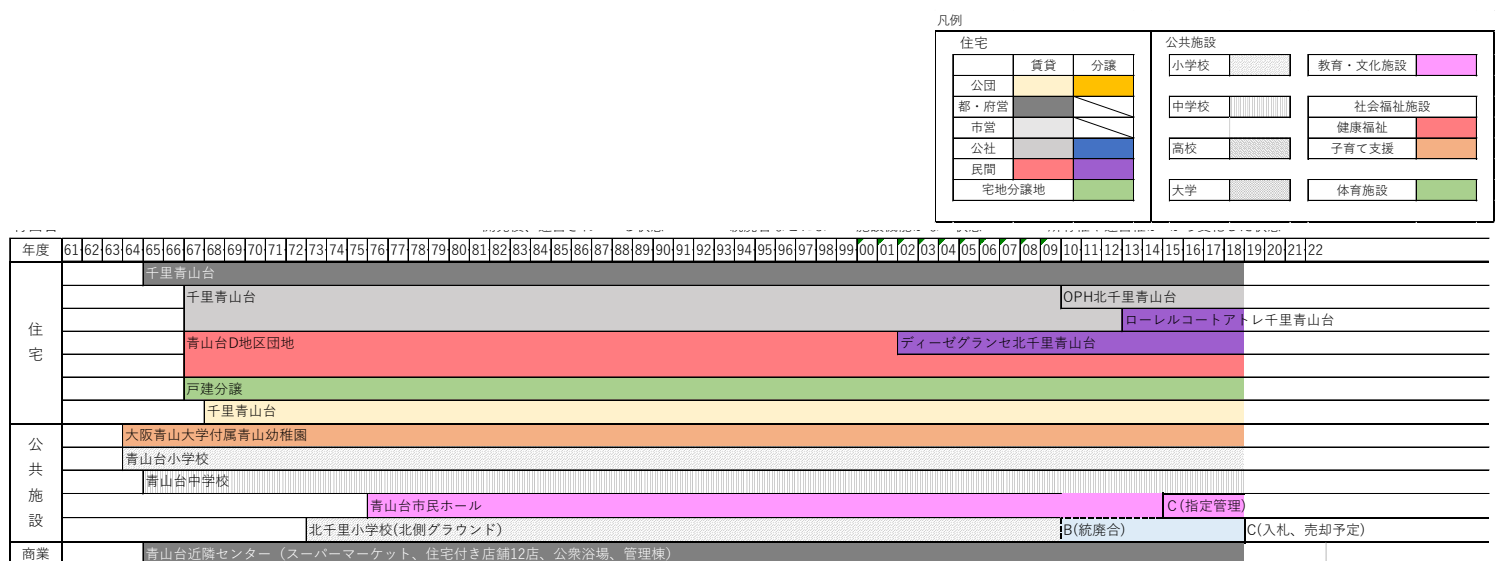


図 22 青山台住区における開発の変遷

【藤白台/住宅】

1964年に府営千里藤白台住宅1054戸、1967年には公社分譲住宅である千里メゾネット（A27）54戸が供給された。千里丘陵B団地260戸、千里丘陵G団地540戸、給与住宅である千里藤白台住宅594戸、戸建て分譲住宅565戸については1972年までに建設されていることを吉田地図で確認できたが、正確な開発年度は把握できていない。1967年当時の地理院地図ですでに開発されていることは確認できた。その後1974年に財団法人吹田市開発協会により分譲住宅405戸が供給されている。

維持・管理期から2009年まで給与住宅の千里藤白台住宅の民間資本の分譲マンションへの再開発が行われており、民間だけで総戸数647戸となっている。

計画・建設期の住宅開発地以外の開発としては、1985年の北千里高等学校付近の分譲マンション26戸や、千里NTで唯一個別分譲方式ではなく吹田商業振興組合が一括して土地・建物を保有していた近隣センターも2003年に建替えによる87戸などの開発が行われている。

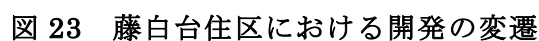
2010年以降、民活によるOPH北千里駅前への高層化を伴う建替え517戸と、民間資本の分譲マンション539戸の再開発が行われ、356戸の増加となったほか、府営住宅の建替えと民間資本への用地売却と分譲マンション開発や、公社分譲住宅の千里メゾネットの民間資本の分譲マンション135戸への建替えも行われるなど、公共施設と住宅ともに民間資本の参入が著しい住区である。

【藤白台/公共施設】

藤白台住区には1908年から私立の高等女学校が立地しており、1940年代に学制改革により中学校と高等学校になっている。1963年には短期大学、2000年代には大学が同敷地内に設置された。

1965年に幼稚園と小学校が開設された。計画・建設期後期にはさらに保育園と、公園内に北千里市民プールが開設された。

維持・管理期には近隣センター内に藤白台市民ホール、公園内に北千里市民体育館などの開設が行われたほか、住宅街から離れた場所に大阪府立北千里高等学校が開設された。2013年以降、体



3-3-2.多摩 NT

【諏訪/住宅】

多摩 NT 開発以前の 1955 年代後半から田園都市開発株式会社によって馬引沢団地約 300 戸の戸建て分譲住宅の販売が行われていた。

新住法適用後の初期入居は公団分譲の諏訪 2 丁目住宅 640 戸、公団賃貸 532 戸、都営住宅 1548 戸であり、以降は約 8 年ごとに定期的に公団住宅が供給され、維持・管理期には公団分譲 941 戸、公団賃貸 749 戸となった。維持・管理期中頃の 1994 年からは戸建て分譲住宅の販売も行われたが戸数は少なく、2000 年代の民間卸分譲でまとまった数が供給されるようになった。

成熟・更新期の 2007 年から民間資本の参入が始まり、新規の開発では総数 186 戸が分譲された。初期入居から 40 年以上が経っていた諏訪 2 丁目住宅は建物の老朽化などが問題視され、2013 年に全戸の合意形成の元民間資本による多摩 NT 初の建替え事業が行われ、1249 戸のブリリア多摩ニュータウンとなった。都営諏訪団地についても建物の老朽化とバリアフリーに対応していないことが問題視され、旧中諏訪小学校のグラウンド跡地を活用した建て替え事業が計画されている。

【諏訪/公共施設】

計画・開発期から維持・管理期前半まで段階的に保育施設（幼稚園 2、保育園 2）や学校施設（小学校 3、中学校 1）が開設された。1979 年の老人福祉館や地区市民ホールなどの複合施設、1982 年の児童館など、計画・開発期から高齢者や児童の福祉充実が図られている。

維持・管理期には武道館や陸上競技場などの体育施設や東京都多摩児童相談所や多摩永山情報教育センターなどの開設が行われた。学校施設については近隣住区論とは異なる小学校 3 + 中学校 1 だったが、維持・管理期の 1994 年には中諏訪小学校が同住区内の南諏訪小学校と統合され、現在は小学校 2 + 中学校 1 となっている。

中諏訪小学校の跡地は成熟・更新期まで低未利用地となっていたが、北側校舎は 2002 年から諏訪複合教育施設として再利用、南側のグラウンド跡地も 2019 年に都営住宅として再開発される予

定である。保育施設については2014年にあすのき保育園が開設された為、現在は幼稚園2、保育園3となっている。

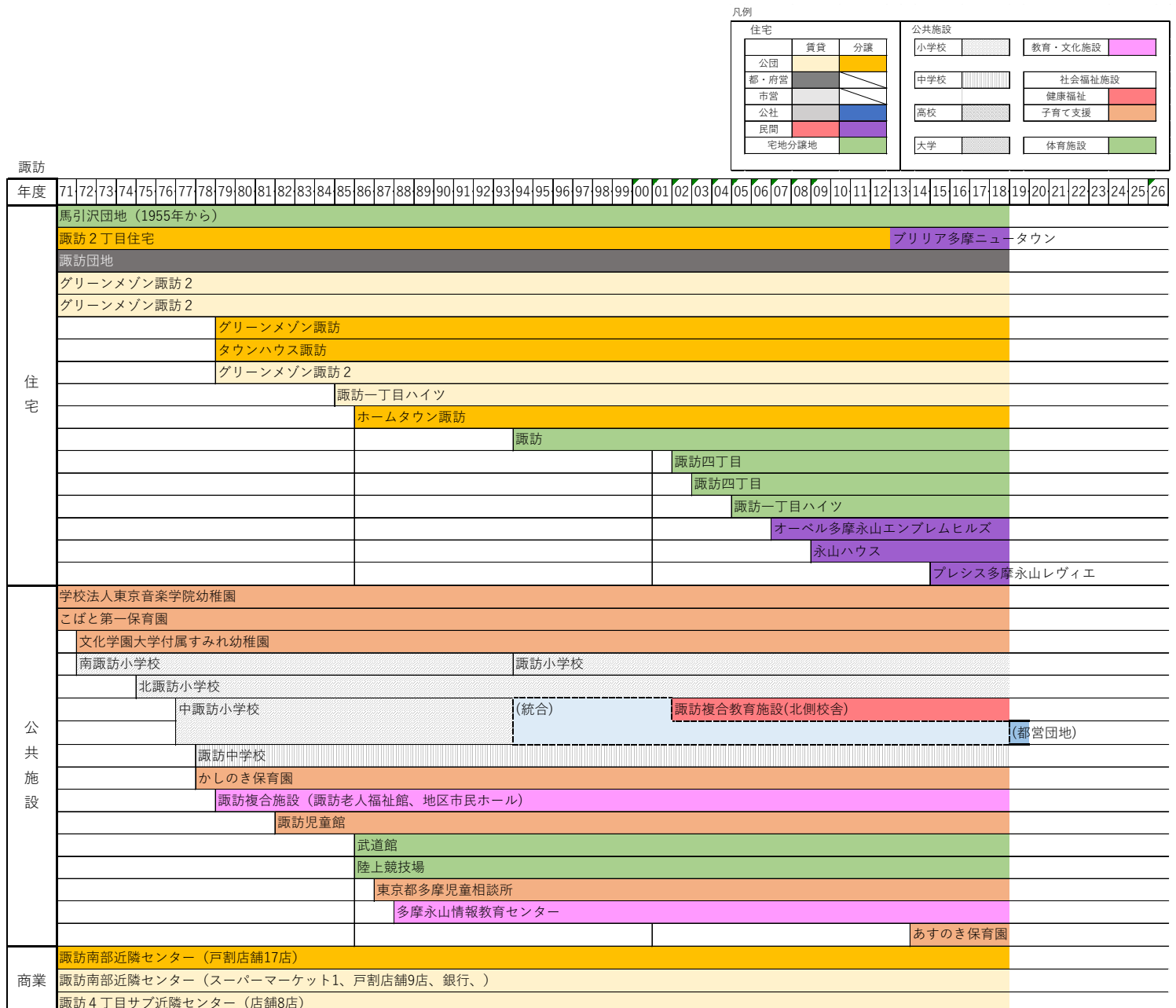


図24 諏訪住区における開発の変遷

【永山/住宅】

初期入居は公団賃貸の永山団地 3302 戸、公団分譲の永山団地 590 戸である。以降は段階的に公団分譲住宅や戸建て分譲住宅の販売が行われ、計画・開発期の終わりには公団分譲住宅は 1583 戸と、戸建て分譲住宅は 206 戸になった。

維持・管理期にも少数だが公団分譲住宅と戸建て分譲住宅の販売と公団賃貸住宅の供給が行われた。2000 年代からは民間資本の参入が始まるとともに、戸建て分譲住宅の民間卸分譲が始まった。

建て替え事業については 2014 年に公団分譲の永山ハイツの一部が民間資本に売却され、145 戸の分譲マンションとなっているほか、低未利用地となっていた西永山中学校の跡地が都営諏訪団地の再開発用地となる計画があり、完成すれば永山住区初の自治体管理の住宅となる。

【永山/公共施設】

初期入居から 10 年以内に小学校 4 校、中学校 2 校、高等学校 1 校、保育施設 4、児童館 1 が開設された。なおたまかえつ幼稚園については 1984 年に閉園しており、正確な開設時期が把握できなかった。

維持・管理期の 1996 年に南永山小学校、東永山小学校 2 校、1998 年に西永山中学校の同住区内での統廃合が起きており、現在は近隣住区論と同じ小学校 1 + 中学校 2 となっている。東永山小学校跡地については 1999 年に東永山複合施設としての暫定利用が決まったが、他 2 校の跡地については長らく低未利用地となっていた。維持・管理期にも新規の開発が行われており、南多摩尾根幹線道路沿いへの大学立地や、駅前では新都市センター開発と多摩市が共同で公民館や図書館機能を持ったベルブ永山の開発を行った。

成熟・更新期には近隣センター内に多摩市中部地域包括支援センターが立地するなど、高齢者福祉の充実が図られているほか、低未利用地となっていた南永山小学校の跡地に多摩消防署の仮庁舎が立地した。なお、現在たまかえつ幼稚園の跡地にあるセブンイレブンホールディングス研修センターについては正確な開設時期が把握できなかった

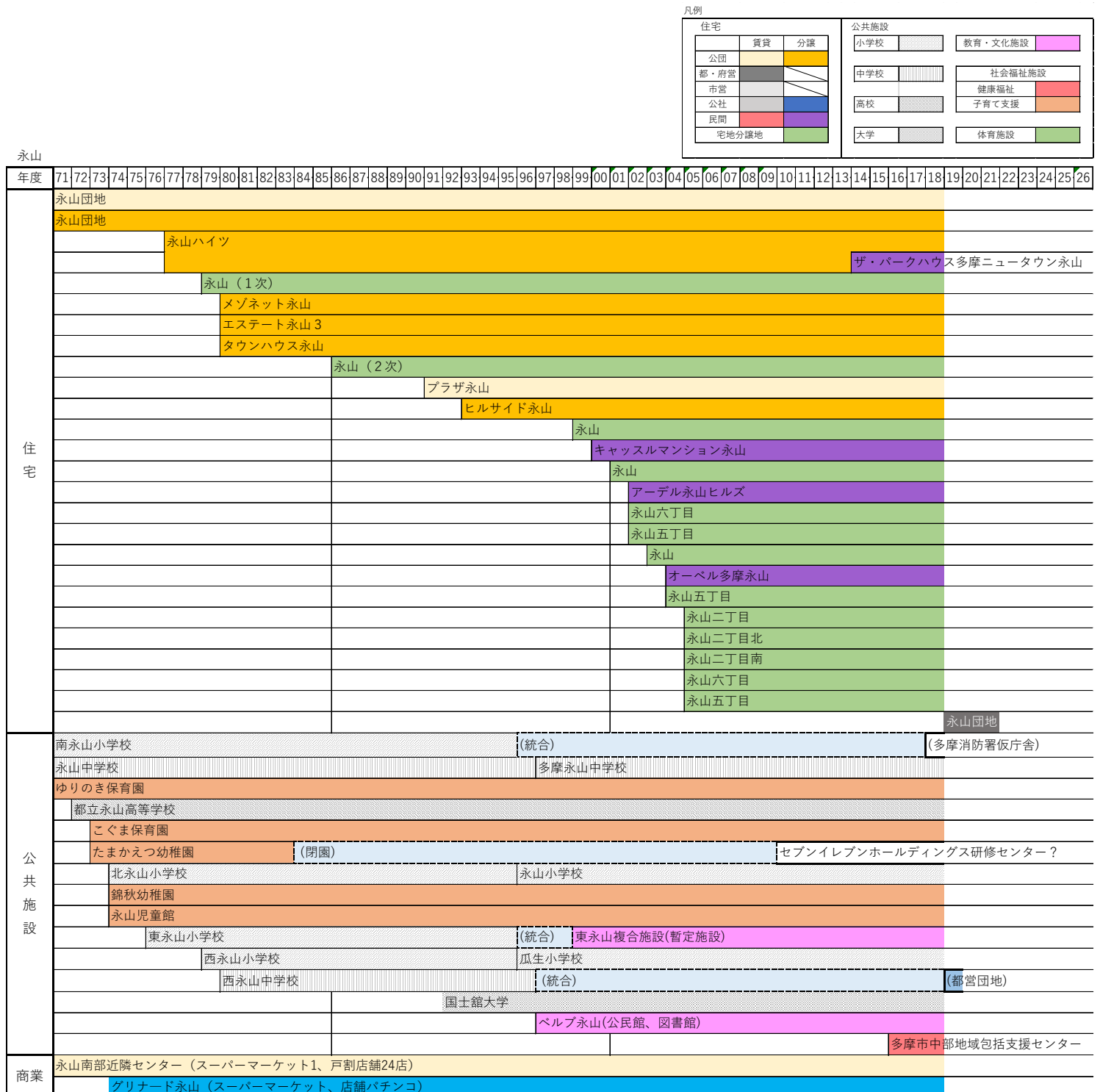


図 25 永山住区における開発の変遷

【貝取/住宅】

計画・開発期に公団分譲 1977 戸、公団賃貸 452 戸、都営住宅 661 戸、戸建て分譲住宅 14 戸の開発が終了しており、以降は維持・管理期の民間卸分譲 35 戸と民間資本の分譲マンション 46 戸のみである。現在まで住宅の再開発はされていない。

計画・開発期の住宅供給は 76 年から 80 年までの賃貸住宅の供給期と以降の分譲住宅の供給期に大別できる。

なお、一部賃貸分譲の判別ができなかった住宅、総戸数が判別できなかった住宅については上の記述には加算していない。

【貝取/公共施設】

計画・開発期に小学校 2 + 中学校 1 と保育園 1 の開発が終了している。

維持・管理期の 1996 年には貝取コミュニティセンターが開設されて以降新規の公共施設開発は起きていない。

成熟・更新期に入ると北貝取小学校と貝取中学校が豊ヶ丘住区の小中学校と統廃合により廃止された。貝取中学校の跡地には 2010 年から豊ヶ丘に立地していた清陵中学校が移転し、現在は小学校 1 + 中学校 1 となっている。

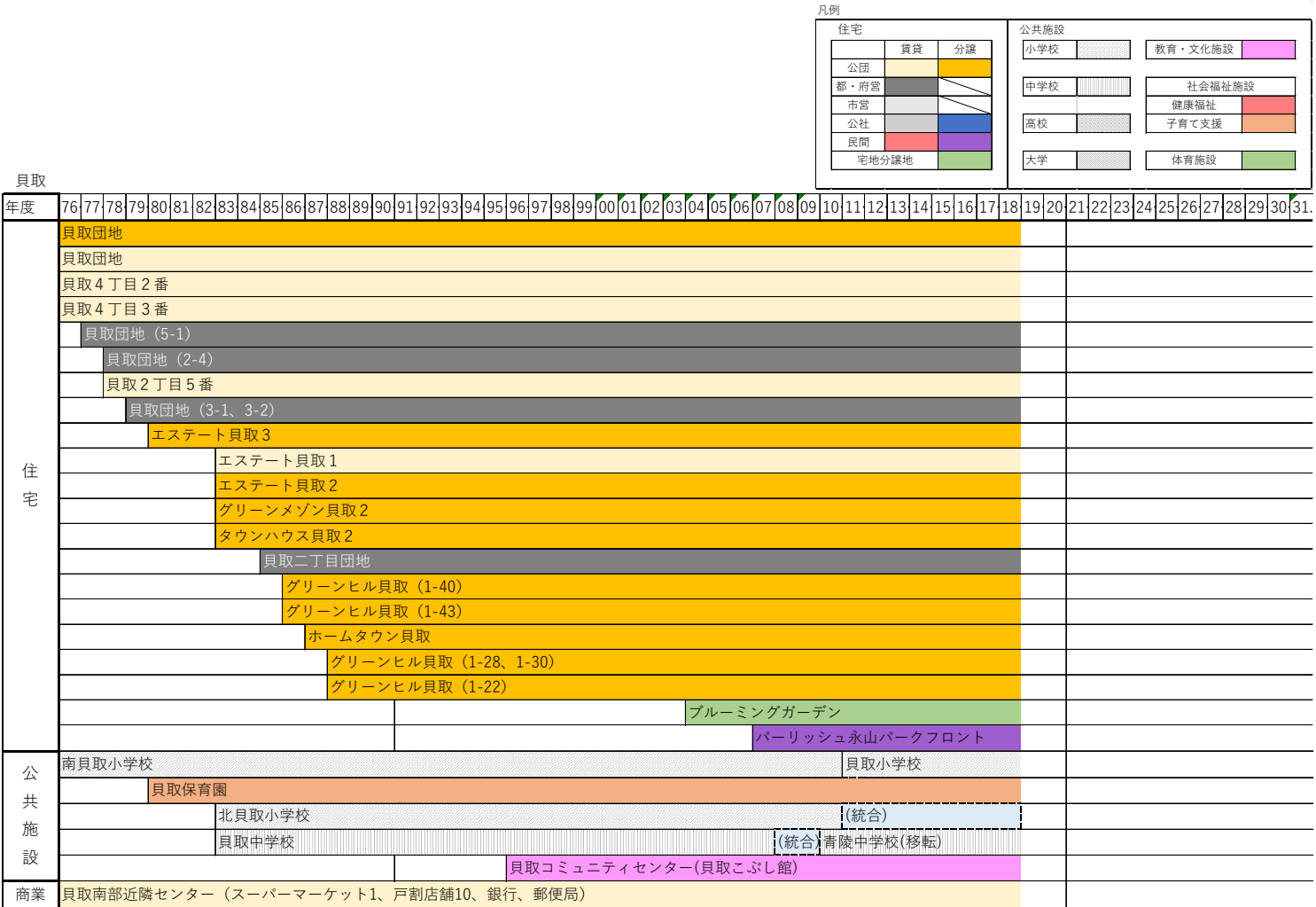


図 26 貝取住区における開発の変遷

【豊ヶ丘/住宅】

計画・開発期に公団分譲 1203 戸、公団賃貸 1599 戸、都営住宅 100 戸の開発が終了しており、以降は公営集合住宅の供給はない。

民間資本の参入が全対象住区で一番早く、計画・開発期から 220 戸の開発が行われた後、維持・管理期にも 54 戸の開発が行われた。戸建て分譲住宅については計画・開発期に 42 戸、維持・管理期に民間卸分譲、建物付宅地分譲を含む 125 戸、成熟・更新期に民間卸分譲を含む 73 戸が供給された。

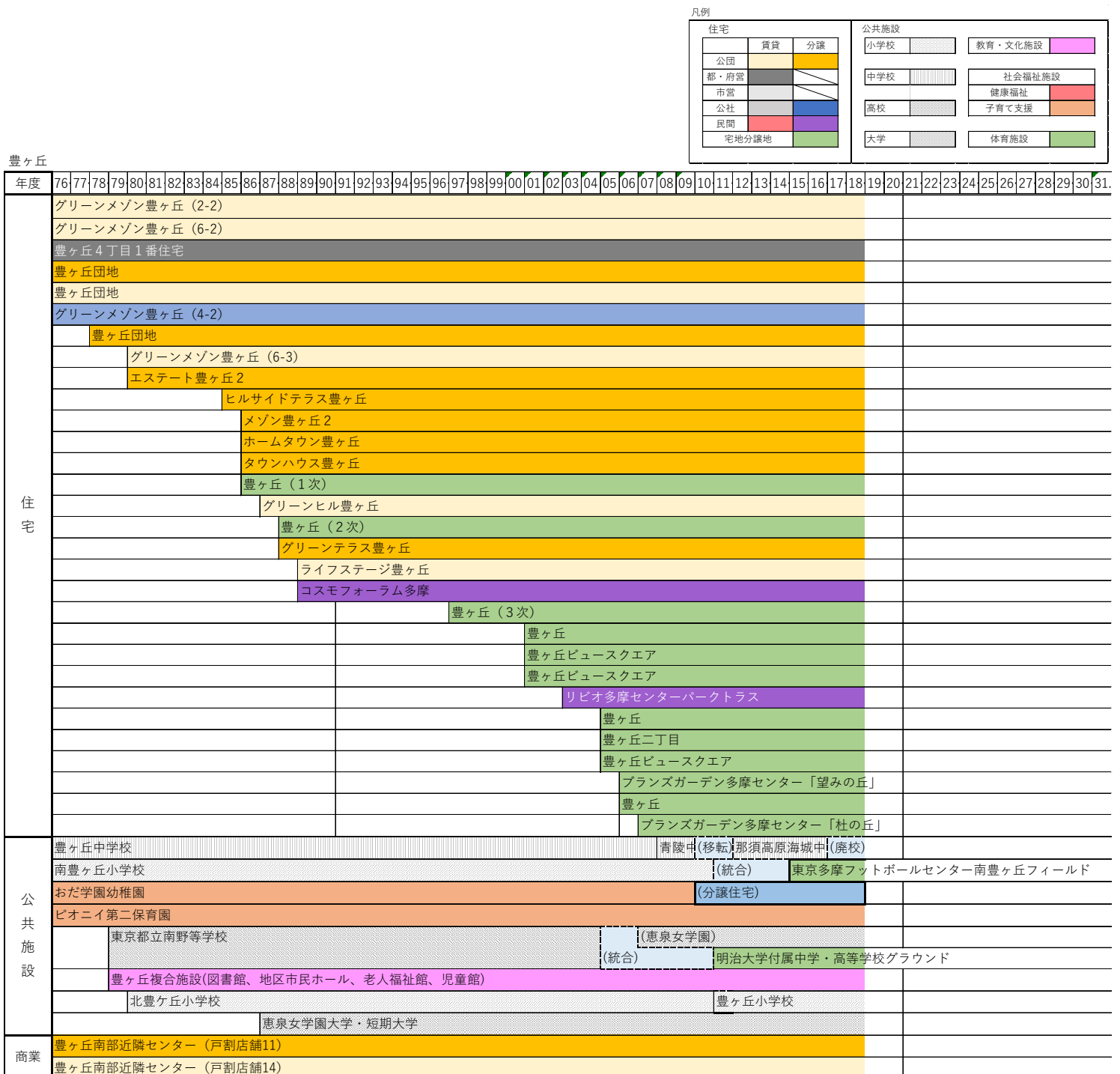
現在まで住宅の再開発はされていない。

【豊ヶ丘/公共施設】

入居開始時は小学校 1 校+中学校 1 校、幼稚園、保育園の構成だったがその後 1979 年には東京都立南野高等学校、豊ヶ丘複合施設が開設、翌年北豊ヶ丘小学校が開設、1987 年には恵泉女学園大学・短期大学が開設された。

維持・管理期の 2005 年、東京都立南野高等学校が統廃合により廃止され、校舎跡地 2007 年に恵泉女学園に、グラウンド跡は 2011 年に明治大学付属中学・高等学校にそれぞれ売却された。

成熟・更新期に入ると豊ヶ丘中学校に貝取中学校が統合され、2008 年に多摩市立青陵中学校となったが、2009 年には貝取中学校跡地に移転した。2011 年度からは東日本大震災で被災した私立那須高原海城中学・高等学校が体育の授業をグラウンド跡地で行うようになり、2012 年からは校舎として利用するようになったが、2017 年度に最後の卒業生を輩出した後廃校となったため、現在は活用されていない。南豊ヶ丘小学校は 2011 年に南貝取小学校との統廃合により廃止され、低未利用地となっていたが、2015 年からは東京ヴェルディが運営する東京と多摩フットボールセンター南豊ヶ丘フィールドとして再利用されている。入居開始時より開設されていたおだ学園幼稚園は 2010 年に落合住区に移転し、跡地は現在 14 戸の戸建て分譲地となっている。



【落合/住宅】

落合3、4丁目は東京都の施行区域であり、都営住宅380戸、公社賃貸1060戸、公社分譲890戸などが計画・開発期前半に集中的に開発された。公団住宅は1982年のタウンハウス落合から始まり、1987年までに公団分譲943戸、公団賃貸54戸のほか、公社分譲190戸などが供給された。

戸建て分譲住宅は1992年に4戸、2005年に1戸が分譲されたのみだが、維持・管理期後半の2003年から2016年にかけて民間資本の分譲マンション総数969戸が開発された。

現在まで住宅地の再開発はされていない。

【落合/公共施設】

入居開始後1976年に幼稚園と保育園1つずつ開設された。その後1982年に多摩ローズ幼稚園、西落合中学校、東落合中学校が開設された後、1984西落合小学校が開設された。北落合小学校、南落合小学校については正確な開設時期が把握できなかったが、1983年の地理院地図では確認できた。1987年には多摩中央公園内に大小ホール、展示室などを備えた多摩市立複合文化施設パルテノン多摩が開設された。

維持・管理期には、1992年にホール、会議室、調理室、工作室、音楽室、シルバーサロンを備えた多摩市立コミュニティセンターTOM HOUSEが開設され、鶴牧・落合、南野の住民による運営委員会を指定管理者として運営されているほか、1993年に武蔵野音楽大学のホールが開設されるなど、文化活動への充足が図られている。桜美林大学多摩アカデミーヒルズは大学の研修施設であるとともに、地域住民の生涯学習の場としても活用されているが、正確な開設時期が把握できなかった。1999年から2000年に小中学校と保育施設の統廃合や閉園により、計画・開発期には小学校3校+中学校2校、幼稚園2、保育園1だった施設数が小学校2校+中学校1校、保育園1つとなり、小中学校に関しては近隣住区論に準じた学校数となった。

維持・管理期には統廃合によって低未利用地となっていた敷地に分譲マンションや多摩市立図書館本館、東京医療学院大学のキャンパスや明星大学野球部寮などの大学施設が立地した。また、新

【鶴牧/住宅】

公団住宅と都営住宅は計画・開発期に集中して開発され、初期入居では公団分譲 1027 戸、公団賃貸 28 戸、都営住宅 165 戸、戸建て分譲住宅 200 戸が供給され、以降 1993 年までに追加で公団住宅 502 戸、戸建て分譲住宅については建物付宅地分譲を含む 324 戸が供給されている。

維持・管理期には 28 戸の戸建て分譲住宅の他、民間資本の分譲マンション総戸数 1260 戸が開発されている。成熟・更新期にも民間資本の分譲マンション開発は続き、2015 年には 165 戸の開発が行われている。

現在まで住宅地の再開発は行われていない。

【鶴牧/公共施設】

初期入居時には小学校 1 校のみであったが、1989 年に大松台小学校、鶴牧中学校が開設され、近隣住区論に準じた学校数となった。

維持管理期に入ると多摩市総合福祉センター、市立温水プールなどが南多摩尾根幹線道路沿いに建設されている。維持管理期後半にはコミュニティセンター、図書館、児童館の複合施設であるからきだ菖蒲館が開設された。成熟・更新期にはあおぞら保育園の分園が多摩センターに開設された。なお、現在こころ保育園、唐木田図書館が開設されているが、正確な開設時期が把握できなかった。

現在まで公共施設の再開発は行われていない。

凡例

住宅			公共施設		
	賃貸	分譲	小学校		教育・文化施設
公団			中学校		社会福祉施設
都・府営			高校		健康福祉
市営			大学		子育て支援
公社					体育施設
民間					
宅地分譲地					

鶴牧

年度	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
住宅	エステート鶴牧 5																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

図 29 鶴牧住区における開発の変遷

3-4.分析

3-4-1.千里・多摩ニュータウンの開発の変遷

各住区内の開発の変遷についての分析を行う。

以下、敷地が開発された後、運営主体により利用されている状態を A として、統廃合や施設の閉鎖などで低未利用地化した状態を B、所有者や運営権、事業内容が A、B から変化した状態を C として分析を行う。

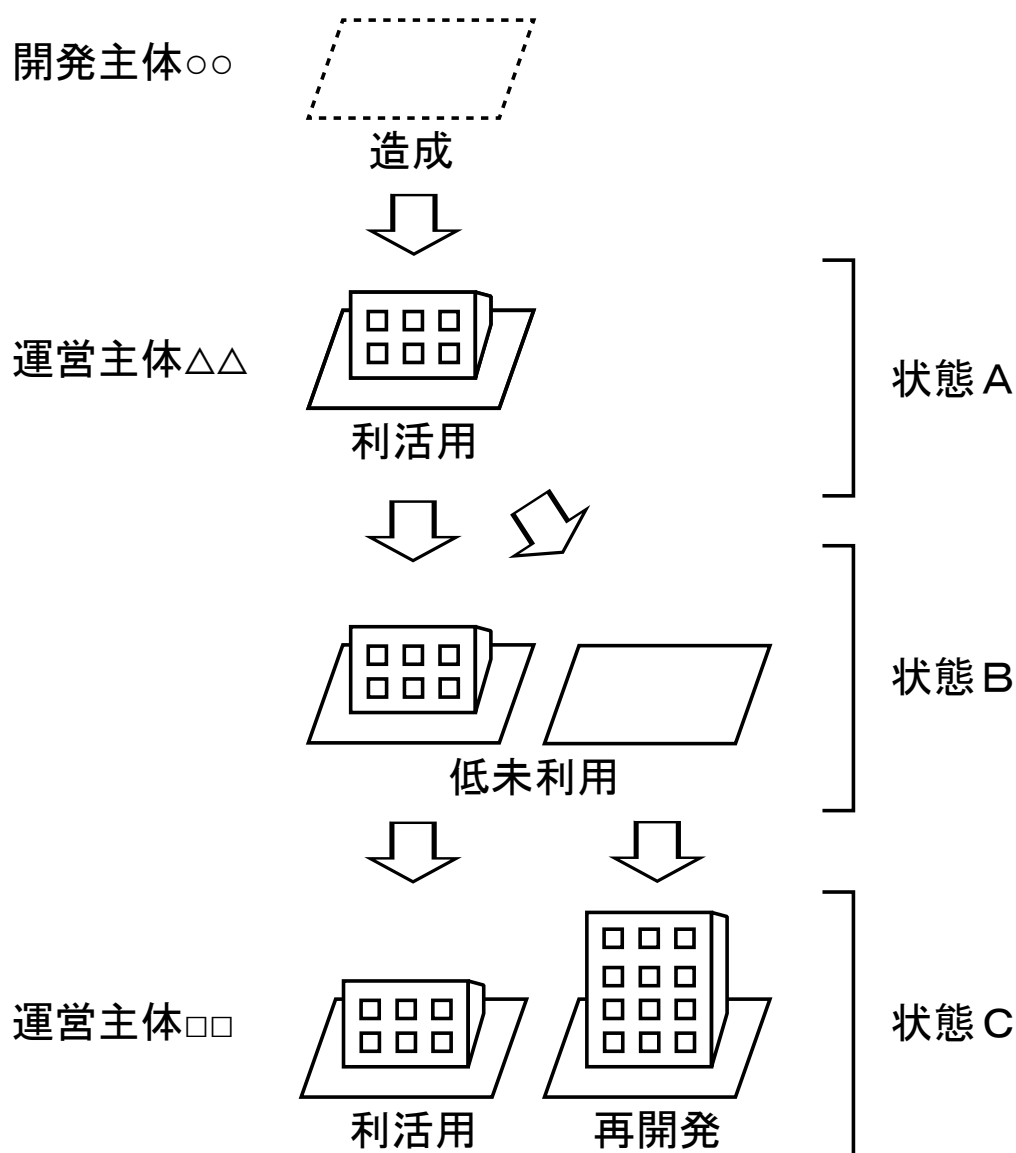


図 30 分析における変遷の状態

【千里/公共施設】

- A) 学校施設については、NT 開発中期の古江台、青山台が小学校 2 中学校 1 の近隣住区論と同じ配置となっていたが、現在は全住区小学校 1 中学校 1 となっている。開発時期を見ると、NT 開発以前から私立女子校が立地する藤白台以外の住区で計画・建設期にすべての学校施設の設置が終わっている。

維持・管理期に入ると青山台以外の住区の近隣センター内に市民ホールが開発された。吹田市内の市民ホールには 2015 年 4 月から地元市民団体の指定管理制度が適用されている。

成熟・更新期の後期から古江台、津雲台、佐竹台で老人介護施設や地域包括支援センターが設置されている。

- B) 表中では青山台、古江台にかけて設置された北千里小学校のみ、2010 年に廃校となっている。北千里小学校は初期の開発計画には含まれておらず、急速な人口増加に伴い青山台小と古江台小の校区を一部分離する形で設置された為、成長・更新期を経て少子化の進んだ時点での廃校は妥当であると考えられる。

- C) 北千里小学校跡地については 2016 年 12 月に周辺住区の統一的な要望を受け、校舎等を解体撤去し、吹田市公共施設最適化計画【実施編】の考え方を踏まえた市民が主に利用する複合施設を整備することが決まっている。またグラウンド跡地については地元より少子高齢化問題解決のために UR 都市機構等への売却の要望があり、2018 年 2 月以降吹田市と UR で協議を行ってきたが、これまでの公有財産の売却と同じく一般競争入札を行った結果、10 月に東急不動産、阪急阪神不動産、住友商事の三社で構成するグループが落札した。体育施設はすべて指定管理制度を適用している。公営の保育施設についても民営化やこども園としての統合再編などを進めている。

【多摩/公共施設】

- A) 学校施設については、NT 開発初期の住区である諏訪、永山と、多摩 NT 多摩市域唯一の東京都住宅供給公社による開発区域を含む落合では小学校数が3~4、中学校も永山では2校と変則的になっていた。開発時期については千里 NT の大半と同じく計画・建設期に小中学校の設置は終了しているが、その後維持・管理期に多くの統廃合が行われた。多摩市南側を通る尾根幹線沿いには私立大学や都立高校がそれぞれ2校ずつ設置されていた。

維持・管理期には多摩市総合福祉センターやコミュニティセンターなどの福祉施設や教育施設が多く設置された。諏訪の地区公園に武道館や陸上競技場などの体育施設も設置されている。

落合、鶴牧では成熟・更新期に入っても多くの保育施設が新設されており、2019年6月には多摩センター駅から徒歩3分の場所に企業主導型保育所の京王キッズプラッツ多摩センターが設置される予定である。

- B) 保育施設は開発初期から多くの民間団体が参入しているが、その後多くの施設が小中学校と同じく閉園などにより長らく状態Bの低未利用地と化しており、長いものでは20年近く低未利用の状態が続いた場所もある。

- C) 学校施設の約3割の12校が統廃合され、うち約6割の7校は学校以外の用途に再利用されている。暫定利用としての複合施設や、諏訪、永山では2019年以降都営団地として再開発されることが決定している場所もある。

保育施設で閉園となった4カ所のうち、2カ所は民間資本による再開発がされている。

【千里/住宅】

- A) 開発初期は府営住宅の比率が大きい。
- C) 現在は民間デベロッパーによる集合住宅の割合の方が高くなっている。これは、府営住宅の建替えを含む維持管理のために2002年2月に大阪府で策定された『大阪府営住宅ストック総合活用計画』において、「府営住宅の建替え」と「活用用地の生み出しと活用」のために、中層マンションの高層化・集約を行い、余剰地を民間デベロッパーに売却する手法を定めたことにより、この事業は「民活事業」と呼ばれている。

吹田市においては、2009年から藤白台住宅などで実施され、1964年に建設された中層住宅37棟1128戸のうち11棟515戸の建替えと、近鉄不動産による126戸の分譲住宅開発が行われ、2014年10月に完了している。また、D団地は給与住宅と呼ばれる様々な企業社宅の密集地であり、1980年代からそれらの民間分譲住宅への建替えが起きており、これらの要因から民間集合の割合が高くなっていると思われる。

新住宅市街地開発事業導入後に開発された豊中市域の住区には旧公団の分譲住宅が1132戸あったが、2017年までに民間事業者に売却されている。

【多摩/住宅】

- C) 近年民間住宅の割合が高くなってきているが、千里NTとは異なり新規の開発が多く、建て替え事業に関しては諏訪の旧公団分譲住宅地640戸の建替えのみとなっている。1971年3月の第一次入居時に分譲された諏訪2丁目住宅の老朽化に伴い、2013年11月に東京建物のブリリア多摩ニュータウンとして再開発された。

3-4-2.住区ごとの事業者による施設経営

千里・多摩 NT の各住区での現在の住宅、公共施設、商業それぞれにおける施設経営について、住区ごとの資料から分析を行った。以下、住宅、公共施設、商業それぞれの事業における事業者によって経営されている施設数と、分譲・売却され事業者による経営から離れた施設数を見ることで、住区ごとの施設経営の特徴をまとめる。

図 26 と図 27 では各住区における住宅の供給事業者とその経営方法をグラフに示した。経営方法が賃貸の住戸については事業者による施設経営、事業者による宅地分譲については施設経営がされていないとみなし、それぞれ示した。

図 28 と図 29 では各住区における公共施設の種別とその経営方法をグラフに示した。自治体の経営する公共施設と民間資本によって経営されている公共施設で分け、それぞれの件数を示した。

図 30 と図 31 では各住区における近隣センターの業種と数をグラフに示した。

結果、住宅、公共施設、商業の 3 事業に関しては住区ごとに差異があり、施設経営の傾向はみられなかった。現状は 3 事業に関する老朽化や利用者の減少などの問題が起きた際は事業ごとに個別に対応しており、住区全体のマネジメントは見られない。

第3章 年代ごとの住区開発

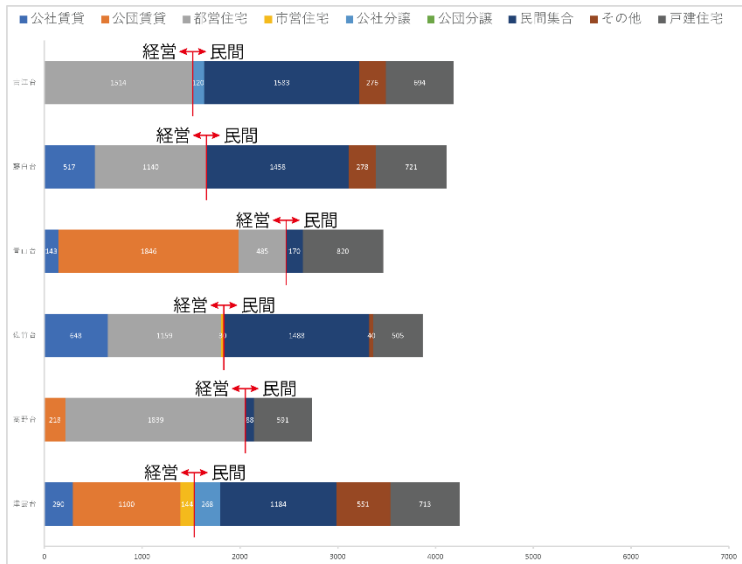


図 31 各住区の経営事業者別住宅戸数（千里）

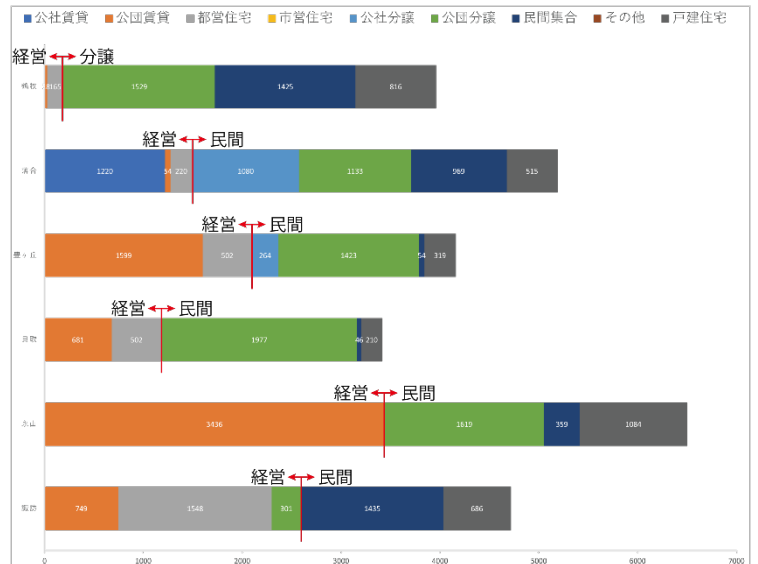


図 32 各住区の経営事業者別住宅戸数（多摩）

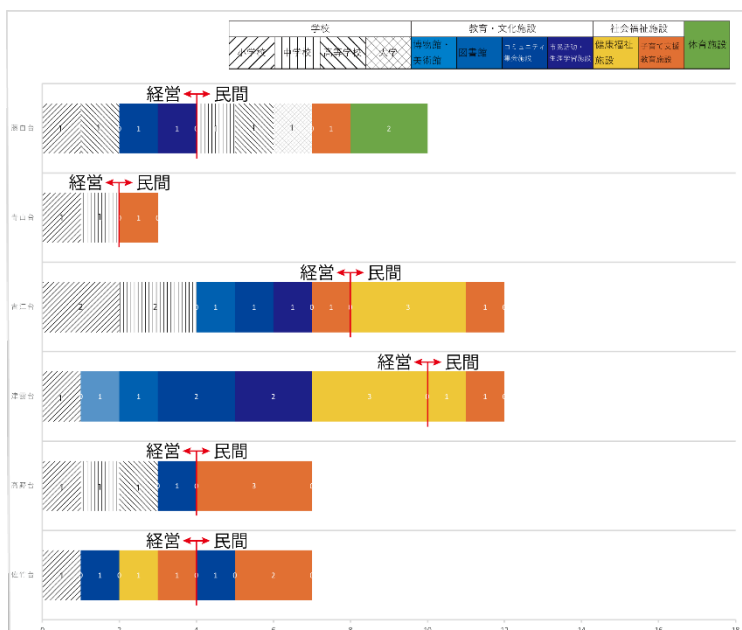


図 33 各住区の経営主体別公共施設供給数（千里）

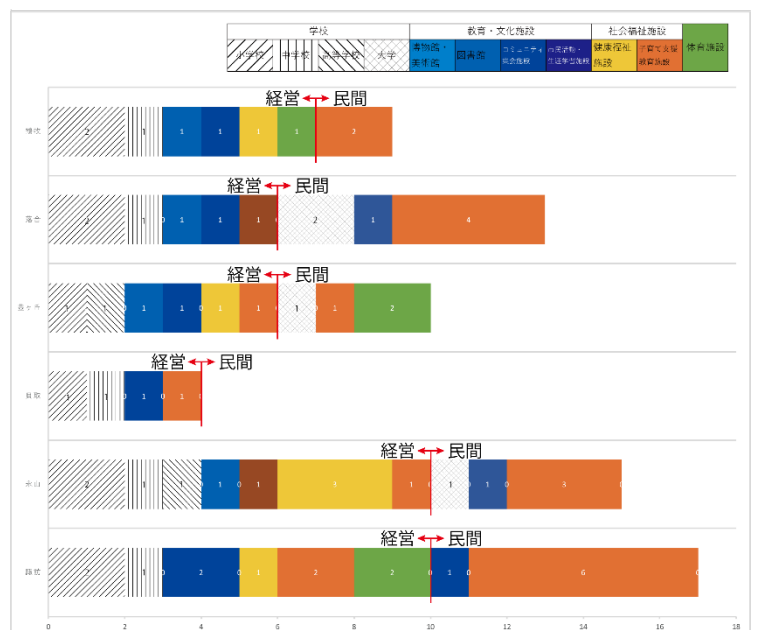


図 34 各住区の経営主体別公共施設供給数（多摩）

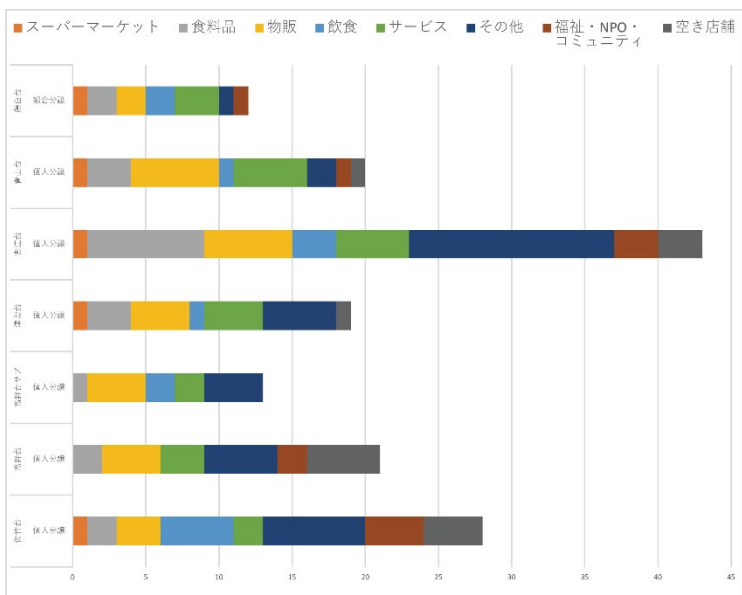


図 35 各近隣センターの業種と数（千里）

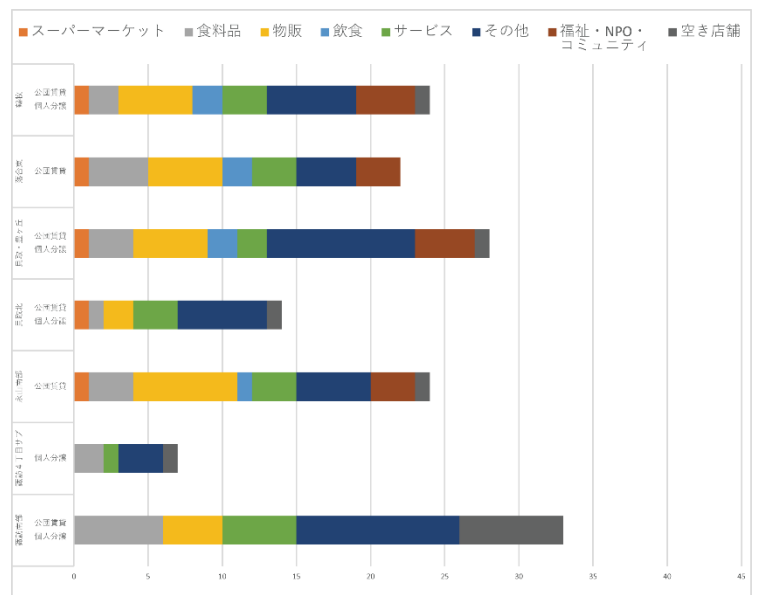


図 36 各近隣センターの業種と数（多摩）

3-4-3.開発の変遷のまとめと考察

以下、開発の変遷についてまとめる。

A：主な開発主体による新規開発を見ると、計画・建設期に開発が終了した住区と維持・管理期まで開発が行われていた住区に2分化されている。住宅については多摩NTの初期入居住区である諏訪、永山のみが維持・管理期まで公団による住宅供給が行われていた。公共施設と住区両方で計画・建設期にすべての開発が終わっていた住区は豊ヶ丘、青山台、津雲台、高野台、佐竹台住区である。

民間資本の新規開発への参入時期は、公共施設は計画・建設期からの参入が多いのに対し、住宅では維持・管理期からの参入の方が多くなっている。住宅について計画・建設期から民間資本の参入があった住区は、分譲マンションが開発された豊ヶ丘住区、田園都市開発株式会社による分譲戸建て開発がNT計画以前より行われていた諏訪住区である。

B：住宅では建て替え計画が完成した後再開発を行うため、低未利用地は見られなかった。公共施設では、永山では計画・建設期から、豊ヶ丘、諏訪、落合では維持・管理期から、貝取では成熟・更新期から、青山台、古江台では成熟・更新期から低未利用地となった公共施設が見られた。

C：運営主体の変化時期は住宅では維持・管理期からの2つと、成熟・更新期からの6つ、変化がなかった4つが見られた。変化のなかった4つはすべて多摩NTの住区だが、主な開発主体による住宅供給は計画・建設期で終了しているため、老朽化による建て替えが今後発生することが考えられる。公共施設については成熟・更新期で近年変化が起きた住区が最も多く、すべて千里NTの住区である。千里NTではPFI事業や民活事業の導入による施設の更新が行われている。

3-5.小括

第3章では開発の変遷に関する住区ごとの資料を作成したうえで、各住区開発の変遷の特徴と、住区ごとの事業者による施設経営の特徴を示した。

公共施設と住宅では開発の変遷に差異があることが分かった。公共施設の開発の変遷は年代が進むにつれて低未利用地が増加し、それらの再開発による施設機能の変化が多く見られた。また、初期入居から45年以降の成熟・更新期には、施設の再開発だけでなく、運営主体の変化が多く見られることが分かった。

住宅に関しては計画・建設期に主な開発主体による住宅供給が行われ、維持・管理期以降は民間資本の参入が多くなる傾向が見られた。また、千里NTでは民間資本も活用した住宅の更新が行われているのに対し、多摩NTでは永山のみで再開発が行われていた。

NT全体として、千里の公共施設・住宅ともに成熟・更新期から民間企業の参入を通して、老朽化した建物の再開発を積極的に進めていることが分かった。対して多摩の公共施設は維持・管理期以降低未利用地となっていた敷地が多く、それらの利活用を進めていること、住宅は元公団住宅の件数が多く、現状再開発は起きていないが、今後成熟・更新期に入り諏訪のブリリア多摩ニュータウンのような再開発事業が行われる可能性もあることが分かった。

住区ごとの事業者による施設経営については、対象とした住宅、公共施設、商業の3事業に関しては住区ごとに差異があり、施設経営の傾向はみられなかった。現状は3事業に関する老朽化や利用者の減少などの問題が起きた際は事業ごとに個別に対応しており、住区全体のマネジメントは見られないことが分かった。

第3章の参考文献

【3-3.住区ごとの資料を用いた年代ごとの住区開発の変遷】の参考文献

LIFULL HOME'S「大阪府吹田市の不動産アーカイブ」(ウェブサイト) <https://www.homes.co.jp/archive/address/osaka/suita-city/> 最終閲覧日 2019/01/07

東急不動産の住まい「北摂の物件一覧」(ウェブサイト) <https://sumai.tokyu-land.co.jp/hokusetsu> 最終閲覧日 2018/12/15

建設ニュース 2018/10/05「50億円超で東急不動産など3社に決定／元北千里小学校のグラウンド9000平方メートル／吹田市」(ウェブニュース) <https://www.constnews.com/?p=58381>

スイタウェブ「吹田の不動産情報」(ウェブニュース) <https://www.suitaweb.net/articles/category/realestate/> 最終閲覧日 2018/12/18

住友不動産販売「サンクタス南千里」(ウェブサイト) <https://www.stepon.co.jp/mansion/library-detail/10813570/> 最終閲覧日 2018/12/15

UR 賃貸大阪空室情報センター「吹田市の賃貸物件一覧」(ウェブサイト) <https://www.r-japan-chintai.com/ur-osaka/p-r-city-b-27-27205-1.html> 最終閲覧日 2018/12/14

団地R不動産(ウェブサイト) <http://www.realdanchiestate.jp/> 最終閲覧日 2018/12/14

OCN 不動産「南千里駅の中古マンション一覧」(ウェブサイト) <https://house.ocn.ne.jp/mansion/ensen/662/6662090.html> 最終閲覧日 2018/12/14

株式会社ウィル マンション大全集「吹田市のマンション」(ウェブサイト) https://www.all-mansion.com/city__10/%E5%90%B9%E7%94%B0%E5%B8%82%E3%81%AE%E3%83%9E%E3%83%B3%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3/ 最終閲覧日 2018/12/15

ハトマークサイト(ウェブサイト) <https://www.hatomarksite.com> 最終閲覧日 2018/12/15

LIFULL HOME'S「東京都多摩市の不動産アーカイブ」(ウェブサイト) <https://www.homes.co.jp/archive/address/tokyo/tama-city/> 最終閲覧日 2019/01/07

不動産情報サイトアットホーム「多摩市の建物検索結果」(ウェブサイト) <https://www.athome.co.jp/bldg-library/tokyo/tama/> 最終閲覧日 2018/12/12

野村不動産「クラウド北千里」(ウェブサイト) https://www.proud-web.jp/proudclub/magazine/architecture/photo_4/photo_4.html 最終閲覧日 2018/12/11

田島靖崇,後藤春彦,山村崇「成熟期を迎えた大規模ニュータウンにおける商業施設立地の変遷に関する研究—多摩ニュータウン近隣センターの機能変化と利用実態に着目して—」日本都市計画学会都市計画論文集 Vol.51 No.3 2016年10月

吉田地図「吹田市北部1972」精密住宅地図:全商工住宅案内図帳,大阪府 1972年7月

吉田地図「吹田市北部1980」精密住宅地図:全商工住宅案内図帳,大阪府 1980年3月

吉田地図「吹田市北部1985」精密住宅地図:全商工住宅案内図帳,大阪府 1985年9月

吉田地図「吹田市北部1991」精密住宅地図:全商工住宅案内図帳,大阪府 1991年1月

ゼンリン住宅地図「吹田市北部1995」1995年3月

第4章 住区経営への展望と今後のあり方

4-1.複数事業者による住区経営の課題

4-2.「住区経営主体」の役割

4-3.住区経営への展望

4-3-1.日本総合住生活株式会社による事業展開

4-3-2.考察

4-4.小括

4-1.複数事業者による住区経営の課題

第2章、第3章であきらかになったことより、一事業者と比較した際の複数事業者による住区経営の課題の考察を行う。

第2章では一事業者による都市開発と複数事業者による都市開発を比較した。

複数事業者による都市開発である千里・多摩 NT においては、一事業者による都市開発と比較すると居住希望者の所得に合わせた住宅選択の余地はあるが、事業者間の連携不足と、事業すべてを包括的に管轄する事業者の不在が明らかになった。

第3章では各住区開発の変遷と住区ごとの事業者による施設経営の特徴を抽出した。

住区開発の変遷では、千里 NT における民活事業や指定管理者制度の導入に伴う民間事業者の参入増加の傾向が明らかになった。多摩 NT では最も初期に入居が始まった諏訪住区において民間事業者による都営住宅の建替えが起きており、今後千里 NT と同じく民間事業者の参入増加の可能性が考えられる。施設経営の特徴については、住宅、公共施設、商業施設の3事業において住区ごとに差異があり、施設経営の傾向が見られなかった。現状は施設の老朽化や利用者の減少などの問題が起きた際は事業ごとに個別に対応しており、事業間の連携が不足しているのではないだろうか。

千里・多摩 NT では住区全体のマネジメントを行う事業者は見られない。現状は3事業に関する老朽化や利用者の減少などの問題が起きた際は事業ごとに個別に対応していると考えられる。多摩 NT における公共施設の再開発に際して分譲住宅を建設した事例や、千里 NT における民活事業による公共集合住宅の高層化と民間デベロッパーへの土地売却による分譲住宅の増加が見られたが、人口減少などの問題に対しては一時的に若い世代が流入するのみのため、将来的にはまた少子高齢化を引き起こしてしまうと考えられる。多摩 NT においては公共施設の再開発は活発に行われるのに対し、住宅の建替えは不活発のため、このまま公共施設に分譲住宅地化が進むと、将来的には少子高齢化問題への対応が難しくなってしまう。無秩序な分譲住宅地化ではなく、様々な事業を担う事業者による包括的な住区の経営が必要ではないだろうか。

4-2. 「住区経営主体」の役割

第2章では千里・多摩NTにおける関連事業者の変化による事業内容の細分化と包括的に事業を担う事業者の不在、第3章では複数事業者による都市開発での事業者間の連携不足と、多摩NTにおける住宅再開発の不活発さを明らかにした。

これらを解消するには、レッチワース田園都市におけるヘリテッジ財団のような複数の事業を担う一事業者や、ユーカリが丘における山万株式会社のような事業者間の連携を取り持つ開発事業者が必要なのではないだろうか。本研究ではこのような事業者を「住区経営主体」と再定義する。

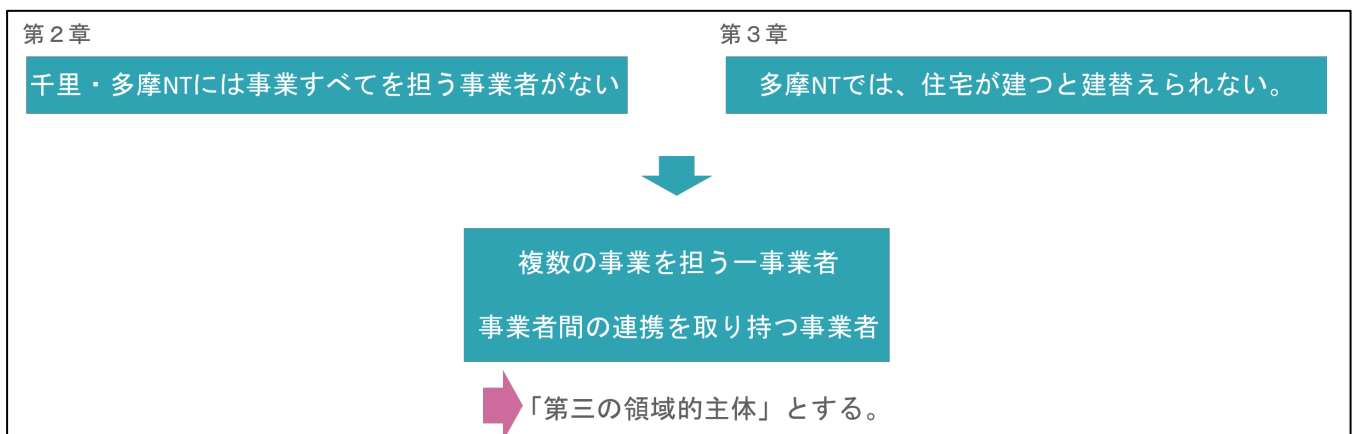


図 37 各章のまとめと住区経営主体の再定義

4-3.住区経営への展望

住区経営主体による住区経営について考察を行う。

千里 NT では事業内容の民営化に伴う細分化と施設等の統廃合や建て替えによる多くの変化が起きている。しかし、多摩 NT において成熟・更新期を迎えて間もない豊ヶ丘、貝取、落合、鶴牧住区の住宅事業については未だ変化が起きておらず、事業内容の細分化が起きる前に住区経営を行うことができるのではないだろうか。

そこで、NT における住区経営への展望について、レッチワース田園都市やユーカリが丘から得られた知見をもとに考察を行う。また、成熟・更新期を迎え、事業内容の細分化が進んでいる NT における住区経営への提案として、サービス事業を担う事業者による住区経営についても考察を行う。

4-3-1.複数の事業を担う一事業者による住区経営

レッチワース田園都市では、ヘリテッジ財団によって供給、経営、サービスすべての事業が提供されていた。レッチワース田園都市の居住者は、財団の定めたカベナントか管理規則の範囲内で土地利用を行い、自治体の他に財団による公共事業も利用し、財団が供給した商業施設などを利用することになる。

このような複数の事業を担う一事業者による住区経営は、西山によれば『第三の領域』でなければ成立しない。成熟・更新期を迎え、事業内容の細分化が進んでいる NT においては現状『第三の領域』のような事業者は見られないため、新たな主体を設立するか、既存の NPO 団体のような営利を目的としない事業者が事業拡大を行うなどが考えられる。

4-3-2.事業者間の連携を取り持つ開発事業者による住区経営

ユーカリが丘では、山万株式会社による複数の事業者間の連携を取り持つ開発事業が見られた。供給に関しては佐倉市の公共事業以外はすべて山万株式会社が関わっており、住宅はほぼすべてが分譲住宅だが、グループ企業によるサービスの提供が見られた。公共事業、商業に関してもグループ企業による施設経営が見られた。

千里 NT における大阪府企業局や、多摩 NT における日本住宅公団のように、NT においても主な開発事業者による事業全体のマネジメントは見られた。しかし、成熟・更新期を迎え事業者の組織改編や外郭団体・関連企業の設立、新規事業者の参入などの変化により、計画・建設期のような事業全体のマネジメントは見られなくなっている。

4-3-3. サービス事業を担う事業者による住区経営

成熟・更新期を迎えた NT においては、レッチワース田園都市やユウカリが丘における都市経営のモデルをそのまま適用することは難しいと考えられる。そこで、成熟・更新期を迎え事業内容の細分化が進んだ NT における持続可能な住区経営の一つの手法として、サービス事業を担う事業者による住区経営の提案を行う。

千里・多摩 NT では、2 章で明らかにした関連事業者の変化による事業内容の細分化と包括的に事業を担う事業者の不在、3 章で明らかにした複数事業者による都市開発での事業者間の連携不足と、多摩 NT における住宅再開発の不活発さなどが起きている。複数事業者による住区経営の課題を解消するために、現状増加・細分化の進む供給・経営主体からの住区経営ではなく、サービス事業を担う事業者による住区経営手法を提案する。

この場合、一住区でのサービス事業者からの住宅・公共事業・商業事業すべてに対する事業展開が必要である。また、住区内の関連事業者へ住区経営主体から積極的に事業提案を行うことで、住区ごとに必要な事業を包括的に提供する。住区経営主体は、対象となる住区内で長期間サービス事業の提供を行ってきた事業者が行うことで、住区内の特性やニーズに配慮したサービスの充実を図ることができる。また、住区内の関連事業者が経営する事業になんらかの問題が起きた場合には、住区経営主体を通して他の事業者との連携を図ることで対応する。

サービス事業を一事業者が担うことで、住区内の居住者ニーズに対応した細やかな事業を提供することができる。また、施設の再開発などに伴い経営事業者が変化した場合でも、利用者はそれまでと変わらないサービスを受けることができる点に、この住区経営手法の持続可能性がある。

4-3-4. 考察

住区経営のモデルについて考える。

レッチワース田園都市やユーカリが丘では一事業者によって経営が行われているが、複数事業者による住区経営では、現状は事業に関する問題が起きた際は事業ごとに個別に対応していると考えられる。

サービス事業を担う事業者による住区経営では、対象となる住区内で長期間サービス事業の提供を行ってきた事業者から、住区内の関連事業者へ積極的にサービス事業への提案を行うことで、住区ごとに必要な事業を包括的に提供する。また、住区内の関連事業者が経営する事業になんらかの問題が起きた場合には、住区経営主体を通して他の事業者との連携を図ることで対応する。

具体的には、利用者のニーズに合わせた住み替え提案、高齢者や子供の見守り、コミュニティスペースの提供、自治体と連携した公共サービスの提供、住区内通貨の発行などが考えられる。複数の事業を事業者間の連携を取り持ちつつ提供することで、供給・経営事業者だけでは解決できない問題にも対応することができる。

4-4.小括

第4章では2章、3章で明らかにしたことから複数事業者による住区経営の課題を整理し、複数の事業を担う一事業者や、事業者間の連携を取り持つ事業者を「住区経営主体」と再定義した。また、レッチワース田園都市やユーカリが丘で現在行われている経営手法をNTに適用した場合の住区経営について触れたうえで、今後の住区経営の展望についてサービス事業を担う事業者と関連事業者との連携方法について考察を行うことで、複数事業者のまとめ方への示唆と住区経営の一つのモデルとして、サービス事業を担う事業者による住区経営を位置付けることができた。

第 5 章 まとめ

5-1.各章の整理

5-2.総括

5-3.今後の課題

5-1.各章の整理

第2章では文献調査によって対象都市の「計画・建設期」「維持・管理期」「成熟・更新期」それぞれにおける都市開発の関連事業者を明らかにしたうえで、各事業者の住宅、公共施設、商業施設に対する事業内容を分析することで、一事業者による都市運営と複数事業者による都市運営それぞれの特徴を把握した。

第3章では複数事業者によって開発された千里・多摩 NT において最初期に開発された6住区を対象とし、住宅、公共施設、商業施設それぞれの開発の変遷に関する住区ごとの資料を文献調査や現地調査によって作成したうえで、住区開発の変遷の特徴と住区ごとの事業者による施設経営の特徴を明らかにし、住区経営の展望に関する示唆を得た。

第4章では2章、3章で明らかにしたことから複数事業者による住区経営の課題を整理し、複数の事業を担う一事業者や、事業者間の連携を取り持つ事業者を「住区経営主体」と再定義した。また、レッチワース田園都市やユーカリが丘で現在行われている経営手法を NT に適用した場合の住区経営について触れたうえで、今後の住区経営の展望についてサービス事業を担う事業者と関連事業者との連携方法について考察を行うことで、複数事業者のまとめ方への示唆と住区経営の一つのモデルとして、サービス事業を担う事業者による住区経営を位置付けることができた。

5-2.総括

本研究では NT を構成する住区に着目し、それぞれ開発の変遷に適した施設の供給と経営のマネジメントの提案を行うことを目的として調査を行った。

一事業者による都市開発と比較した際、複数事業者による都市開発である千里・多摩 NT では居住希望者の所得に合わせた住宅選択の余地はあるが、事業者間の連携不足と、事業すべてを包括的に管轄する事業者の不在が明らかになった。

住区開発の変遷においては、千里 NT における民活事業や指定管理者制度の導入に伴う民間事業者の参入増加傾向が明らかになった。多摩 NT 諏訪住区では民間事業者による都営住宅の建替えが起きており、今後千里 NT と同じく民間事業者の参入増加の可能性が考えられる。施設経営の特徴については、住宅、公共施設、商業施設の3事業において住区ごとに差異が見られ、施設経営の傾向は見られなかった。現状は施設の老朽化や利用者の減少などの問題が起きた際は事業ごとに個別に対応しており、事業間の連携が不足していると考えられる。

住区経営の展望について、成熟・更新期を迎えて間もない豊ヶ丘、貝取、落合、鶴牧住区では未だ事業の細分化が起きておらず、これらの住区における住区経営の展望として、サービス事業を担う事業者による住区経営を提案した。対象となる住区内で長期間サービス事業の提供を行ってきた事業者から、住区内の関連事業者へ積極的にサービス事業への提案を行うことで、住区ごとに必要な事業を包括的に提供する。また、住区内の関連事業者が経営する事業になんらかの問題が起きた場合には、住区経営主体を通して他の事業者との連携を図ることで対応する。具体的には、利用者のニーズに合わせた住み替え提案、高齢者や子供の見守り、コミュニティスペースの提供、自治体と連携した公共サービスの提供、住区内通貨の発行などが考えられる。複数の事業を事業者間の連携を取り持ちつつ提供することで、供給・経営事業者だけでは解決できない問題にも対応することができる。

5-3.今後の課題

本研究では住区開発の分類分けには至らず、住区ごとに適切なモデル化には至らなかった。住区開発の分類に適した住区経営のあり方や、考慮しなかったインフラなどの要素も含めた考察については今後の課題となる。

謝辞

本研究の執筆にあたり、非常に多くの方々にご協力いただいたことに感謝いたします。

本研究の執筆及び研究室のプロジェクト、私生活等の様々な面でご指導して頂いた饗庭伸先生に深く感謝致します。自分だけでは得ることの出来ない多くの機会を与えて頂き、大学院での2年間で多くのことを学び吸収出来ました。たくさんご迷惑をかけたと思います。本当にお世話になりました。また、いつもご自宅に招いておいしいご飯を振る舞ってくださりありがとうございました。心より感謝致します。

また、口頭試問での副査を担当して頂いた玉川英則先生、市古太郎先生をはじめ、都市システム科学域の先生方には、都市ゼミや懇親会を通して多くの御指導・御助言を頂きました。心より感謝致します。

研究調査では非常に多くの方々にお世話になりました。多摩市役所の皆様には多摩市施設白書などの資料提供をして頂くとともに、公共施設再編に関するご助言や悩みなどもお話しすることができ、研究に対する問題意識のヒントを得ることができました。吹田市役所の皆様には突然のお電話にも関わらず親身にご対応していただき、資料提供などのご協力をして頂きました。心より感謝致します。

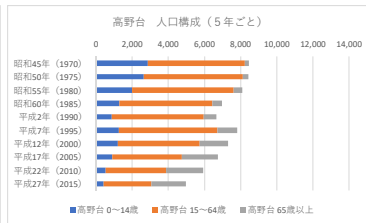
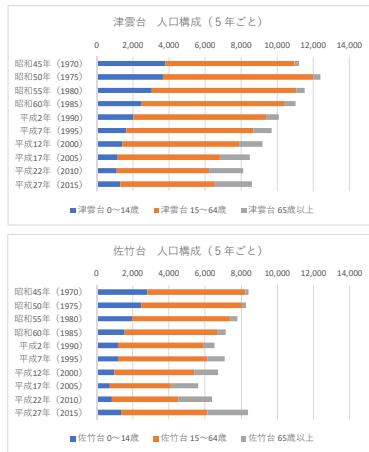
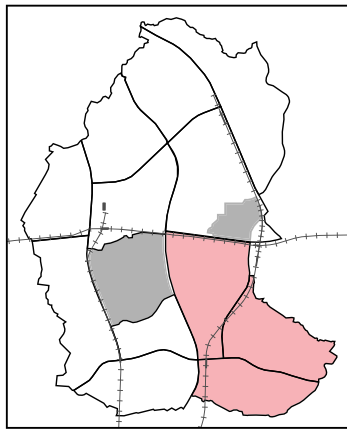
現地調査や研究室のプロジェクトではリサーチアシスタントの国重さん、山崎さんに大変お世話になりました。研究のみならず私生活の面でも多くのことを学ばせて頂きました。多くの先輩、後輩、学友に御助言・御支援頂いたことで本研究をまとめることができました。心より感謝致します。

この充実した2年間は、学部生時代の指導教員である中津先生の後押しがなければ経験できなかったと思います。多くのことを学び、視野を広げることができました。心より感謝致します。

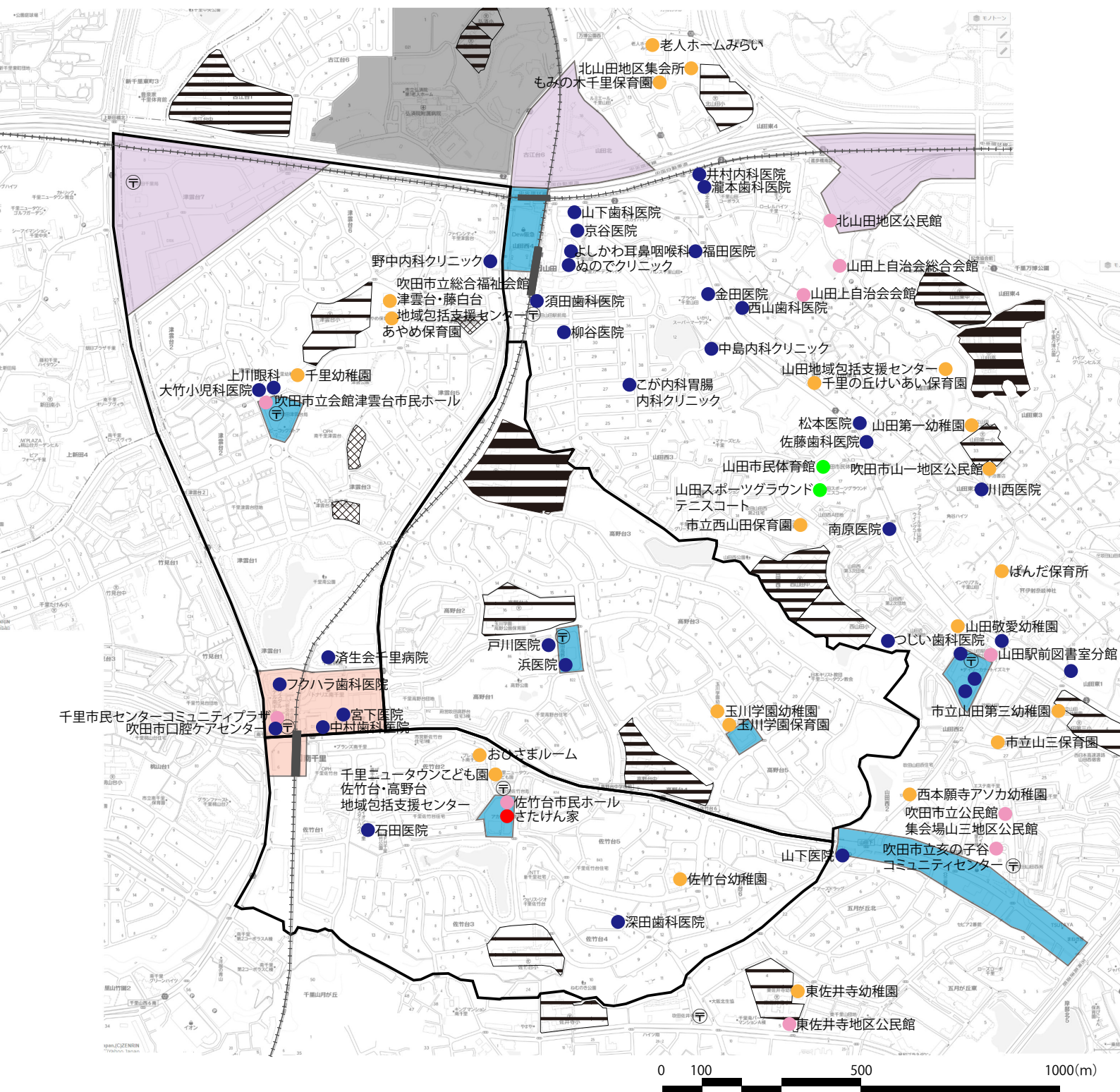
最後に、大学院まで通わせてくれた両親に感謝致します。今日にいたるまで学生生活を様々な面から援助して頂き、迷惑をかけてもいつも温かく見守ってくれたことに心から感謝致します。

2019年2月
野尻 拓也

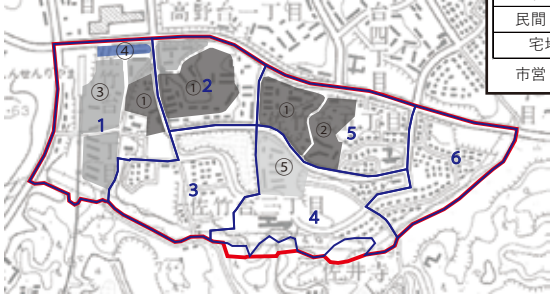
千里NT 津雲台・佐竹台・高野台住区



住区内の施設	<div>小学校</div> <div>中学校</div> <div>高校</div> <div>大学</div> <div>教育・文化施設</div> <div>病院</div> <div>社会福祉施設</div> <div>体育施設</div> <div>民間事業者</div> <div>★地方自治体の関連施設</div>
	<div>商業地域</div> <div>近隣商業地域</div> <div>準工業地域</div> <div>準住居地域</div>

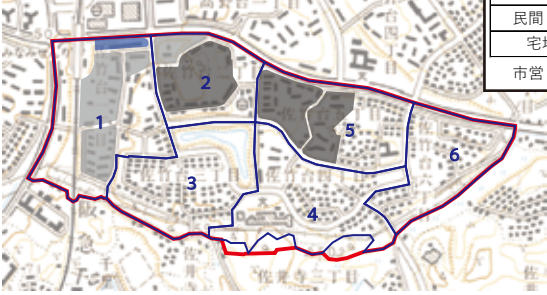


1960 年代



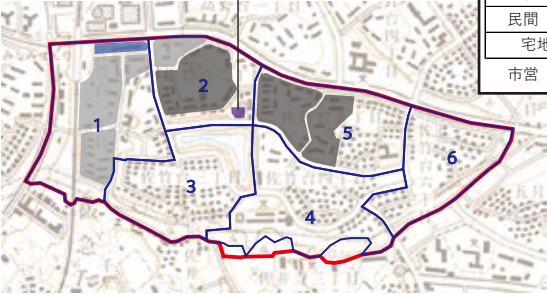
下図：1967 年

1970 年代



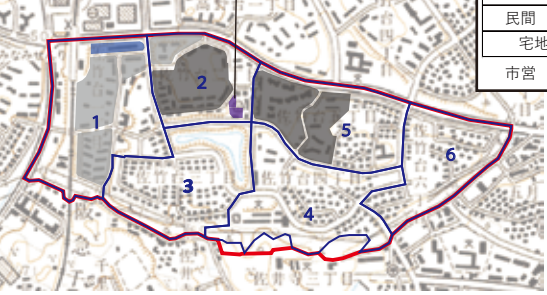
下図：1978 年

1980 年代



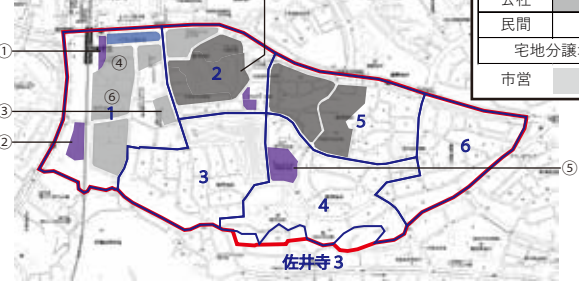
下図：1985 年

1990 年代

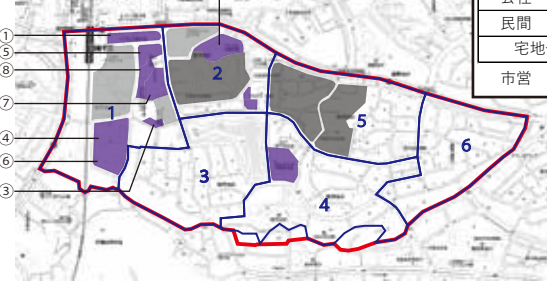


下図：1995 年

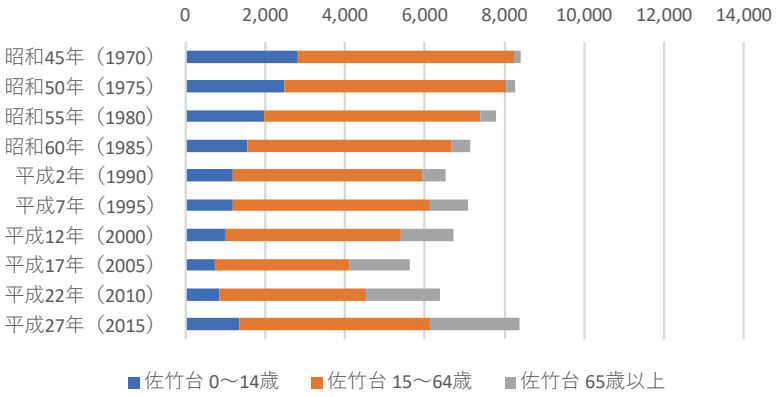
2000 年代



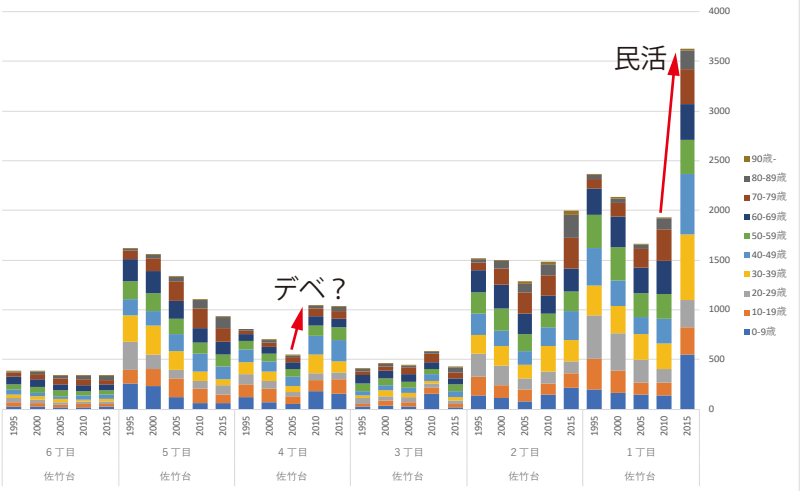
2010 年代



佐竹台 人口構成（5 年ごと）

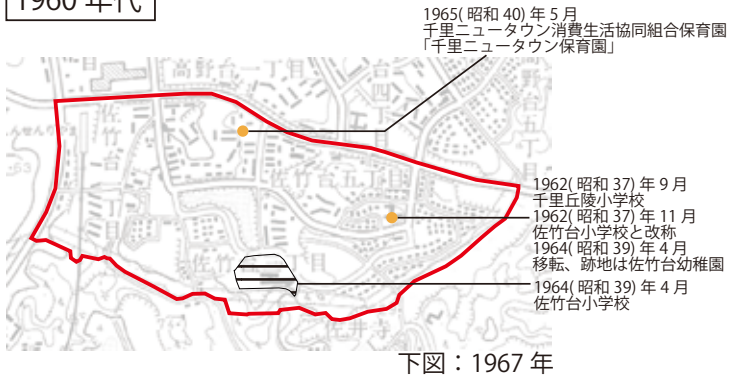


佐竹台 町目別人口

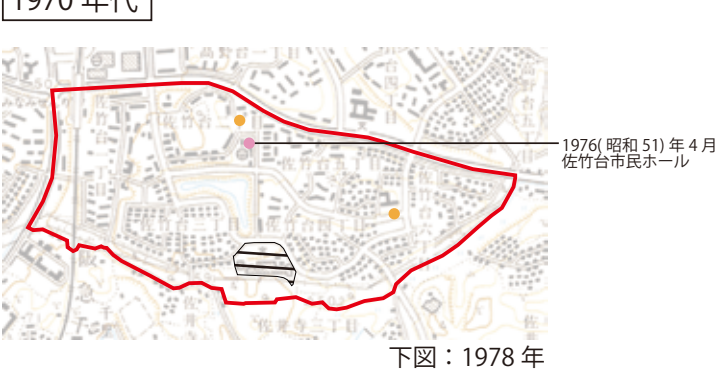


吹田市 佐竹台

1960 年代



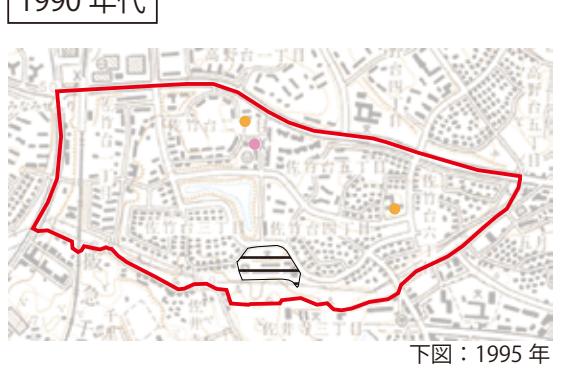
1970 年代



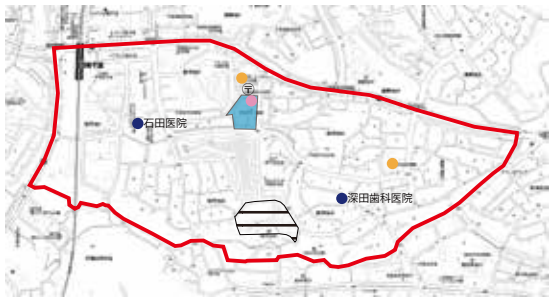
1980 年代



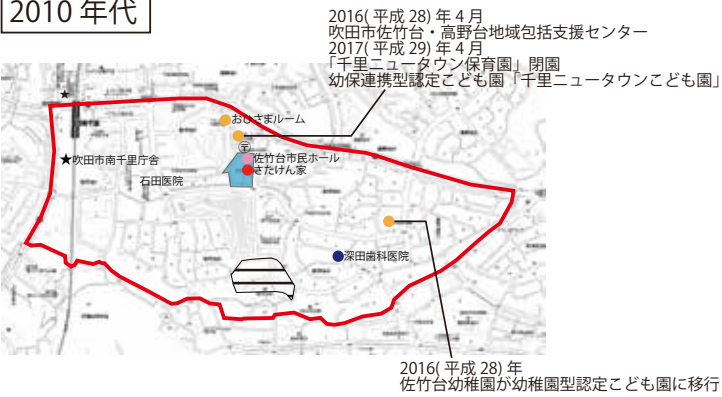
1990 年代

















2000 年代



2010 年代



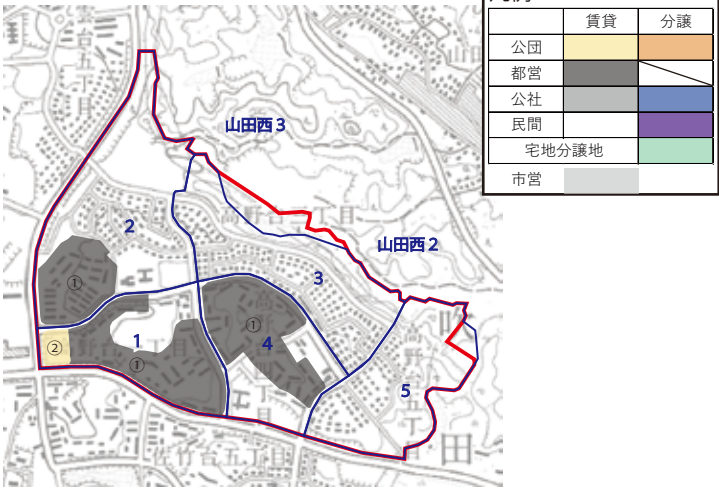
- | | | | | |
|--------|---|---------|---|-----|
| 住区内の施設 |  | 小学校 |  | 中学校 |
| |  | 高校 |  | 大学 |
| |  | 教育・文化施設 | | |
| |  | 病院 | | |
| |  | 社会福祉施設 | | |
| |  | 体育施設 | | |
| 用途地域 |  | 民間事業者 | | |
| |  | 官公庁施設 | | |
| |  | 商業地域 | | |
| |  | 近隣商業地域 | | |
| |  | 準工業地域 | | |
| |  | 準住居地域 | | |

所有権一開発年度分析

A・・・開発後、運営されている状態 B・・・統廃合などによって施設機能がない状態 C・・・所有権や運営権がAから変化した状態

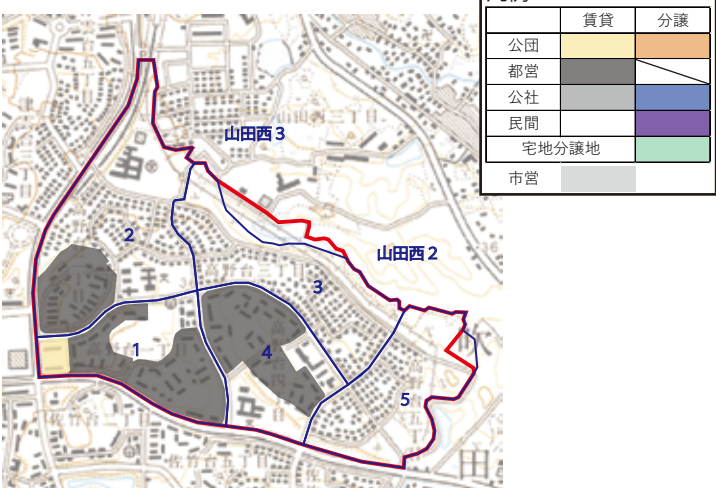
		計画・建設期										維持・管理期										成熟・更新期										？期																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
佐竹台																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

1960 年代



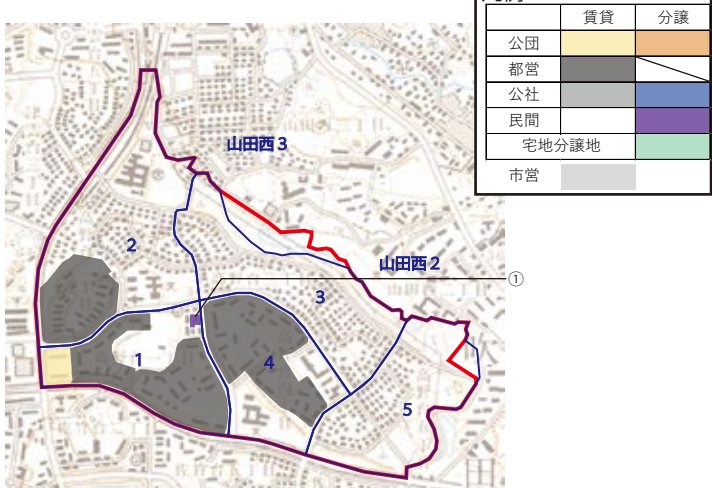
下図：1967 年

1970 年代



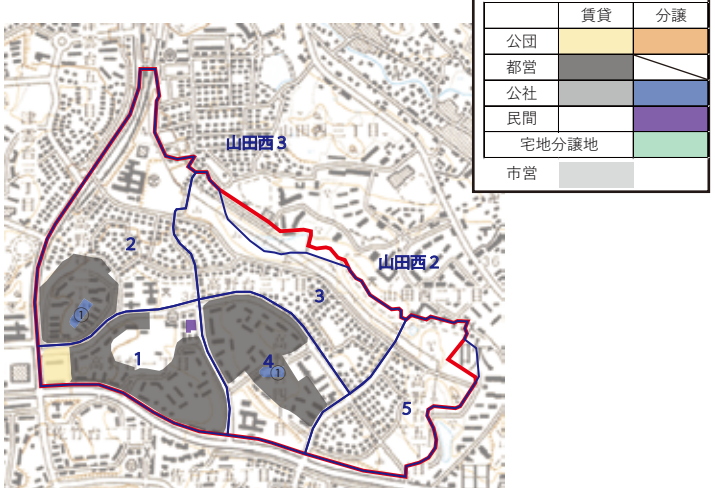
下図：1978 年

1980 年代



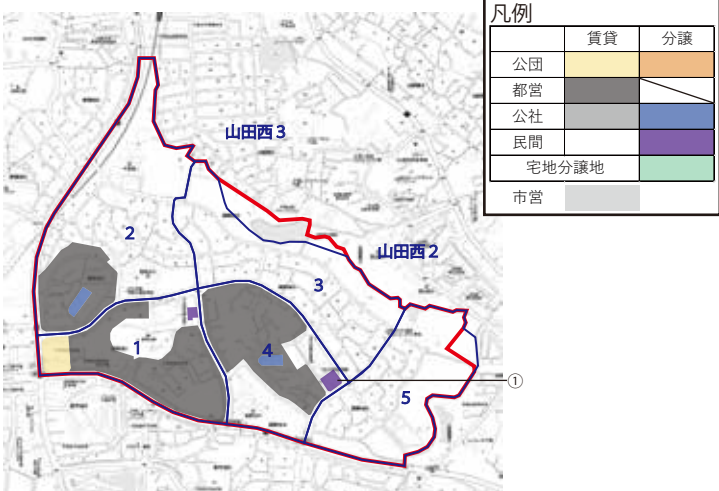
下圖：1985 年

1990 年代

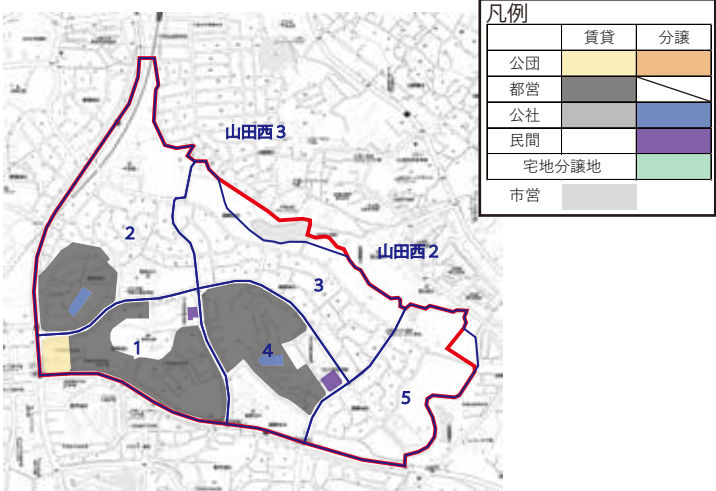


下図：1995 年

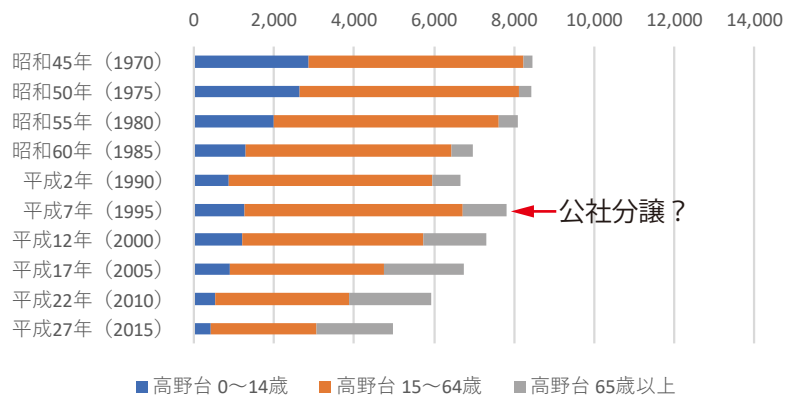
2000 年代



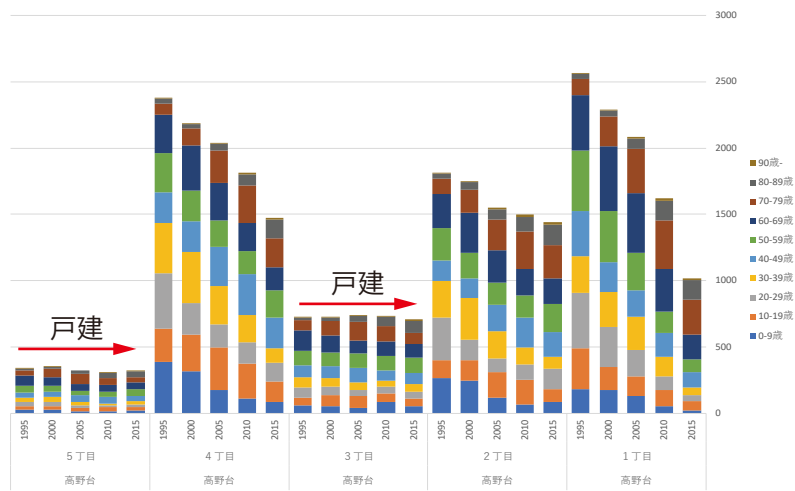
2010 年代



高野台 人口構成（５年ごと）

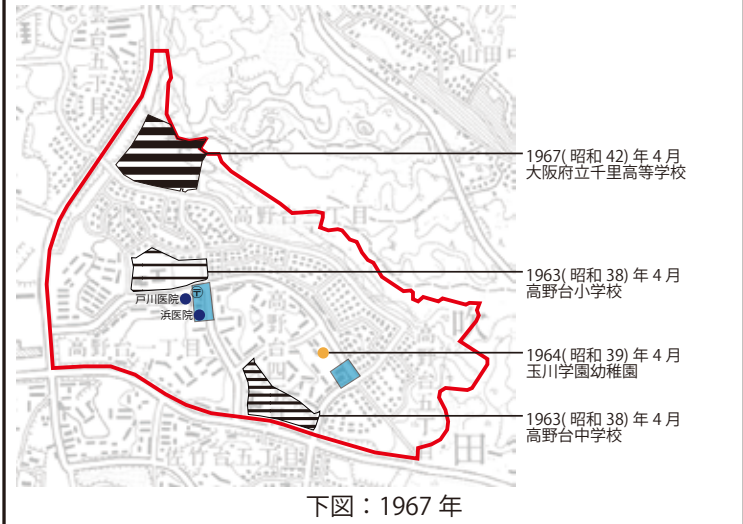


高野台 町目別人口

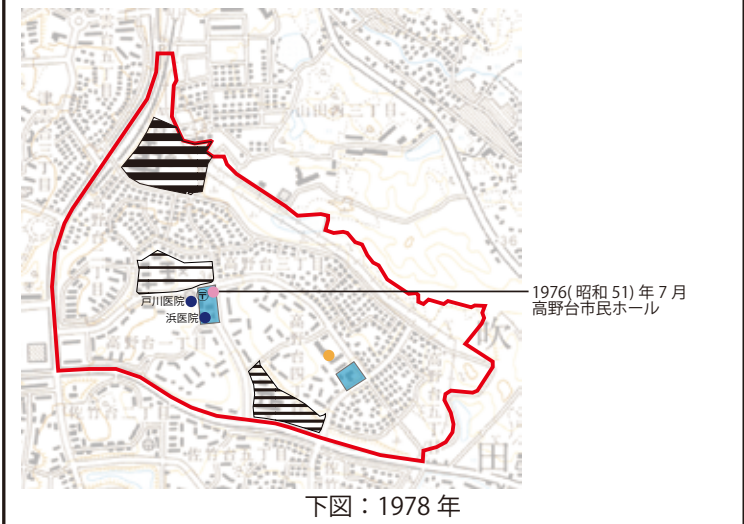


吹田市 高野台

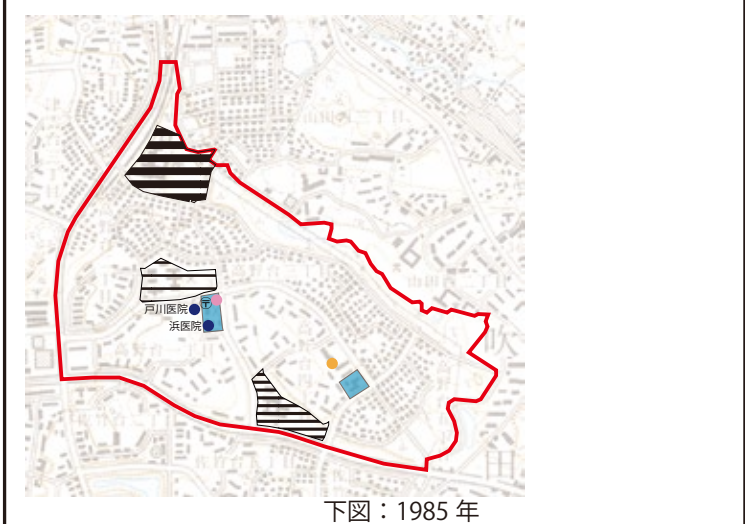
1960 年代



1970 年代



1980 年代



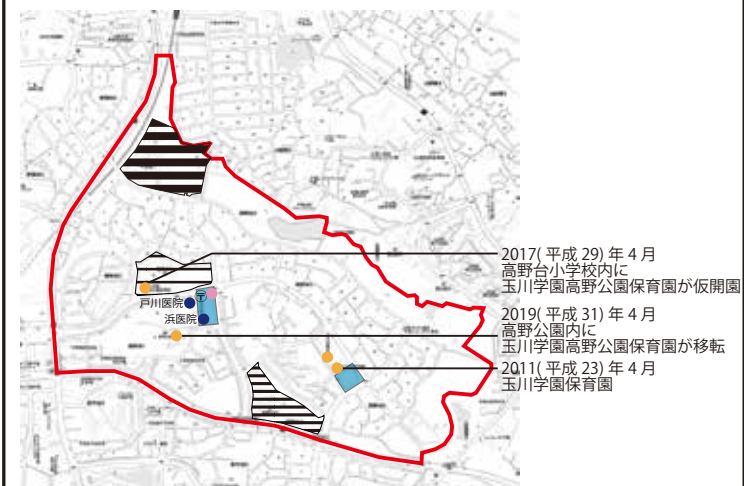
1990年代








2000 年代



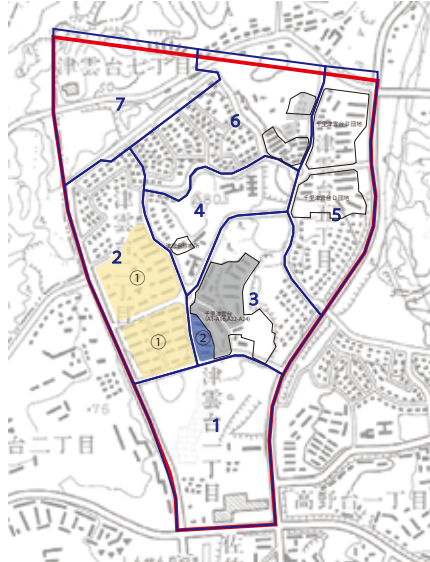
2010 年代



所有権一開発年度分析																										A・・・開発後、運営されている状態										B・・・統廃合などによって施設機能がない状態										C・・・所有権や運営権がAから変化した状態																
高野台	計画・建設期													維持・管理期													成熟・更新期													？期																						
	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	高野台小学校																																																													
	高野台中学校																																																													
	玉川学園幼稚園																																																													
	大阪府立千里高等学校																																																													
	高野台市民ホール																																																													
																																								玉川学園幼稚園																						
																																								玉川学園高野公園保育園																						

主文内の施設	 小学校	 中学校
	 高校	 大学
	 教育・文化施設	
	 病院	
	 社会福祉施設	
用余地或	 体育施設	
	 民間事業者	
	 官公庁施設	
	 商業地域	
	 近隣商業地域	
	 準工業地域	
	 準住居地域	

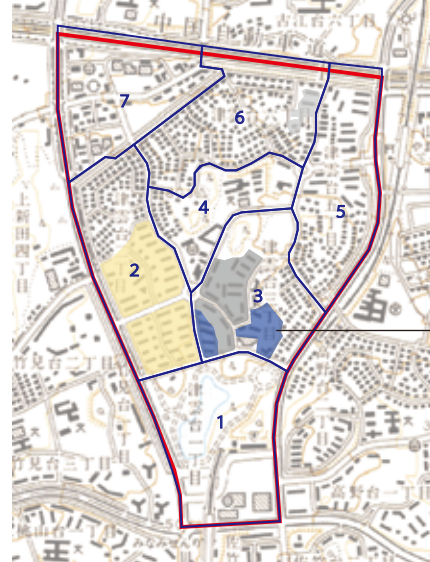
1960 年代



下図：1967 年

凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

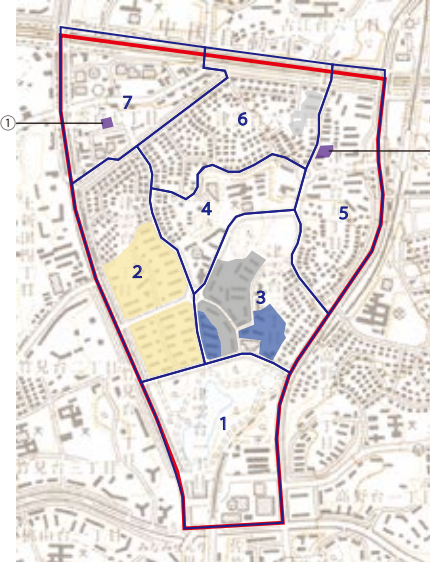
1970 年代



下図：1978 年

凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

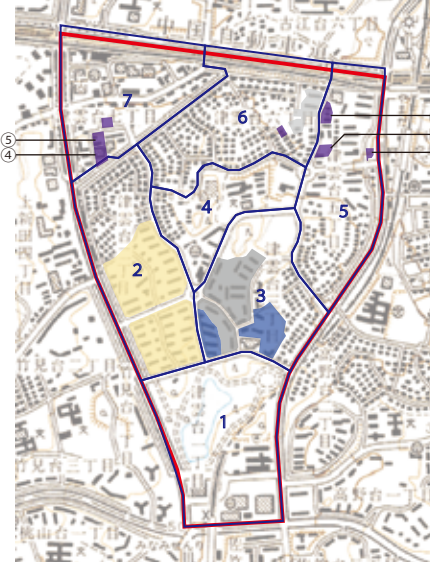
1980 年代



下図：1985 年

凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

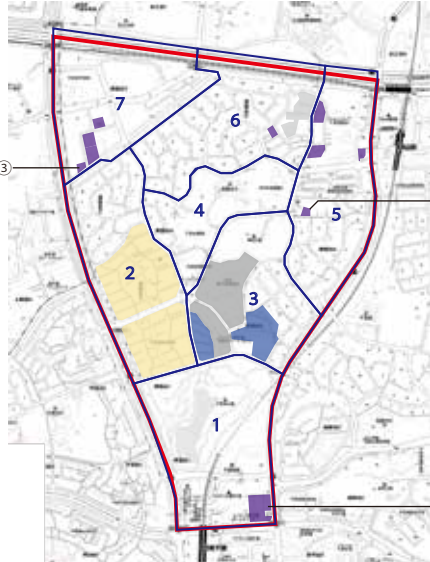
1990 年代



下図：1995 年

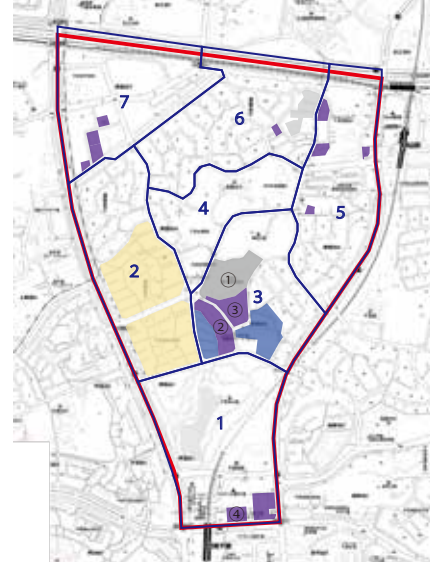
凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

2000 年代



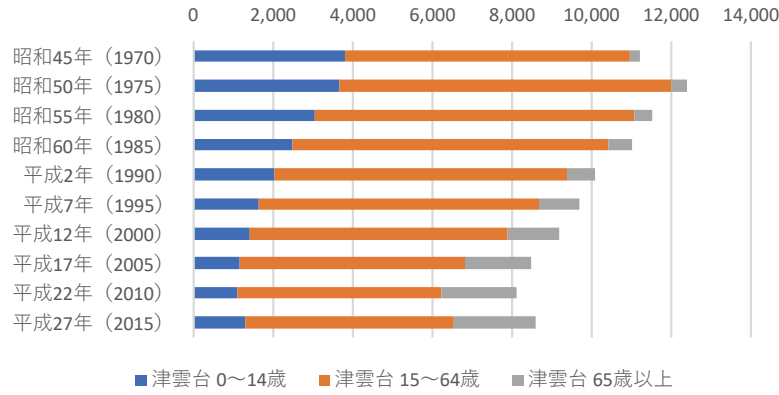
凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

2010 年代

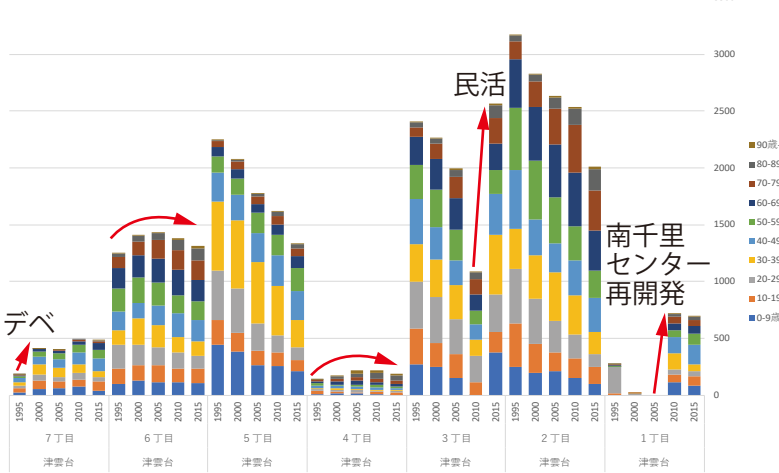


凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

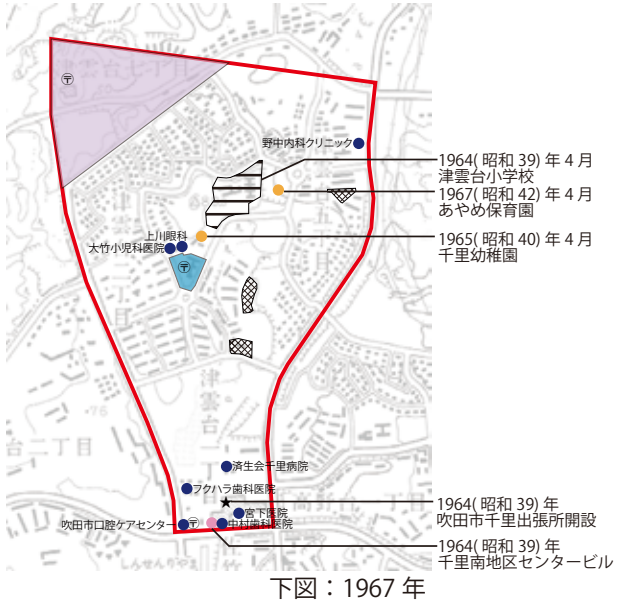
津雲台 人口構成（5 年ごと）



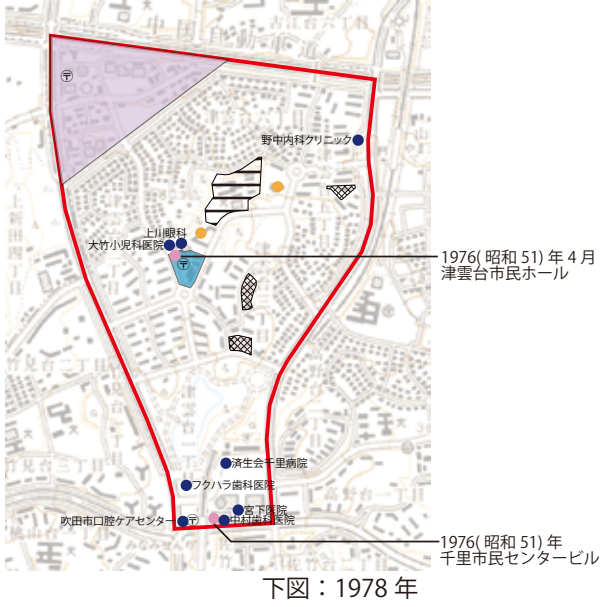
津雲台 町目別人口



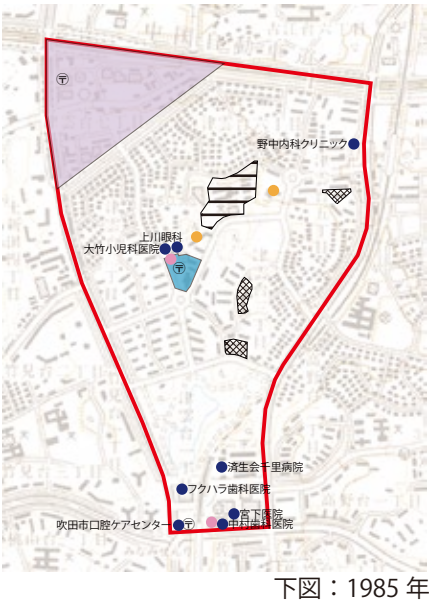
1960 年代



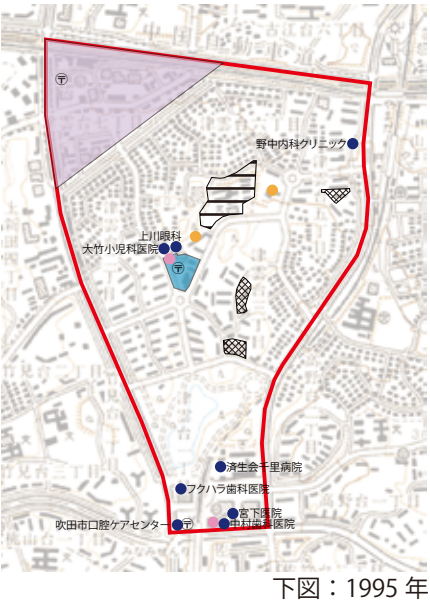
1970 年代



1980 年代



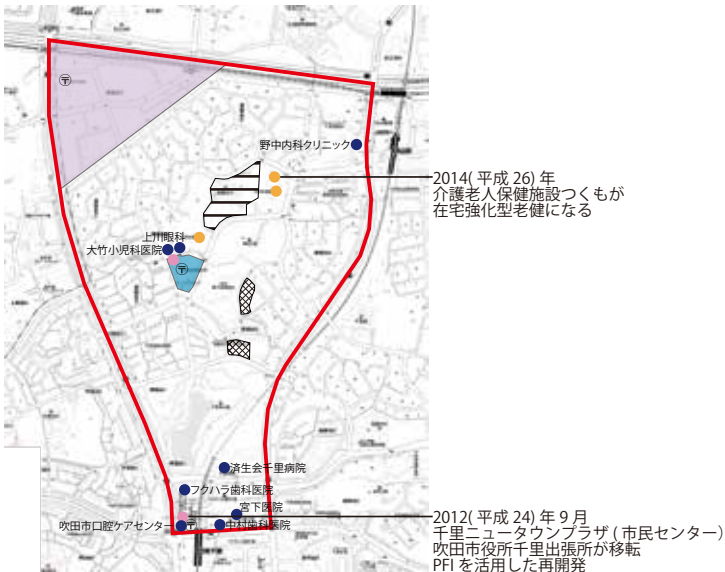
1990 年代



2000 年代



2010 年代



所有権一開発年度分析		A・・・開発後、運営されている状態 B・・・統廃合などによって施設機能がない状態 C・・・所有権や運営権がAから変化した状態																					
津雲台	計画・建設期	維持・管理期										成熟・更新期										？期	
	61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 00 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22																						
	津雲台小学校																						
	千里南地区センタービル（吹田市千里出張所、図書館など）																						
		千里市民センタービル																					
																						千里ニュータウンプラザ(PFI再開発)	
		津雲台市民ホール																					
		千里幼稚園																					
		あやめ保育園																					
											介護老人保健施設つくも												

住区内の施設

小学校

中学校

高校

大学

教育・文化施設

病院

社会福祉施設

体育施設

民間事業者

官公庁施設

用途地域

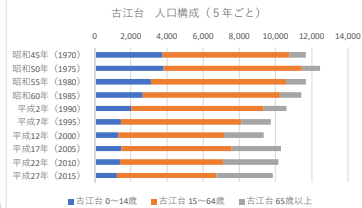
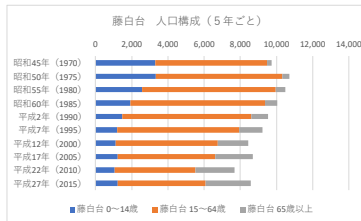
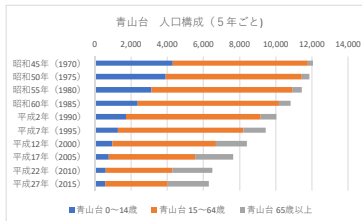
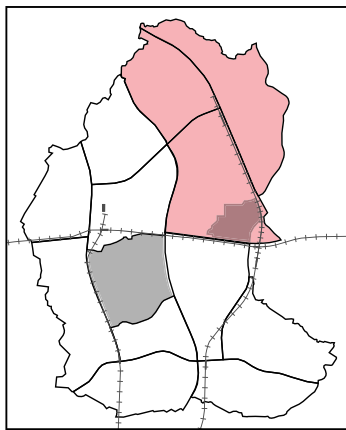
商業地域

近隣商業地域

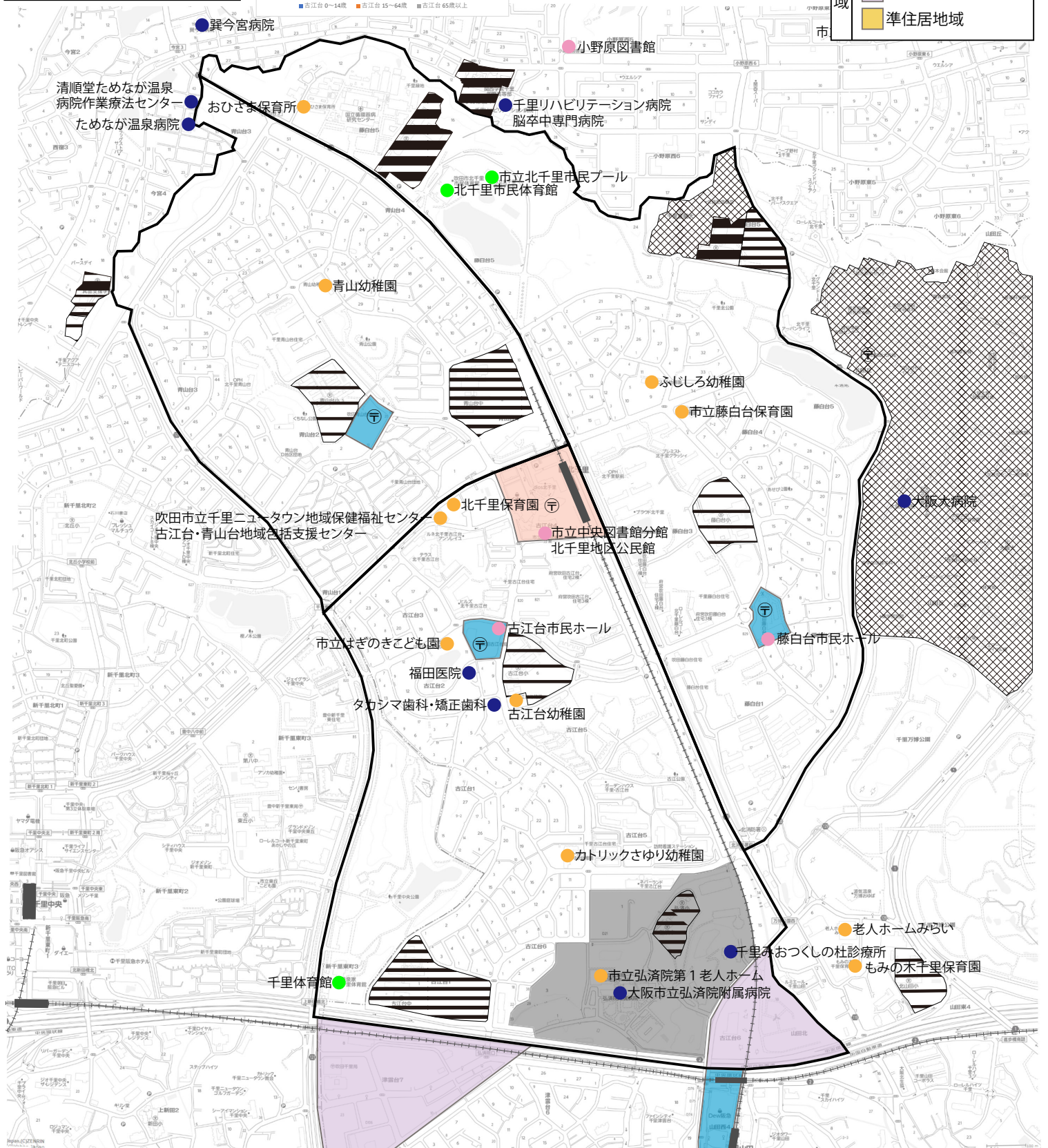
準工業地域

準住居地域

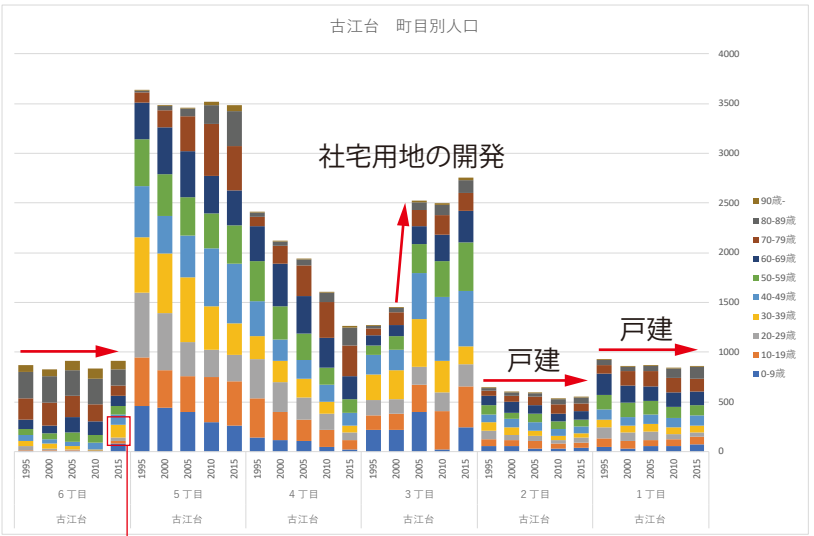
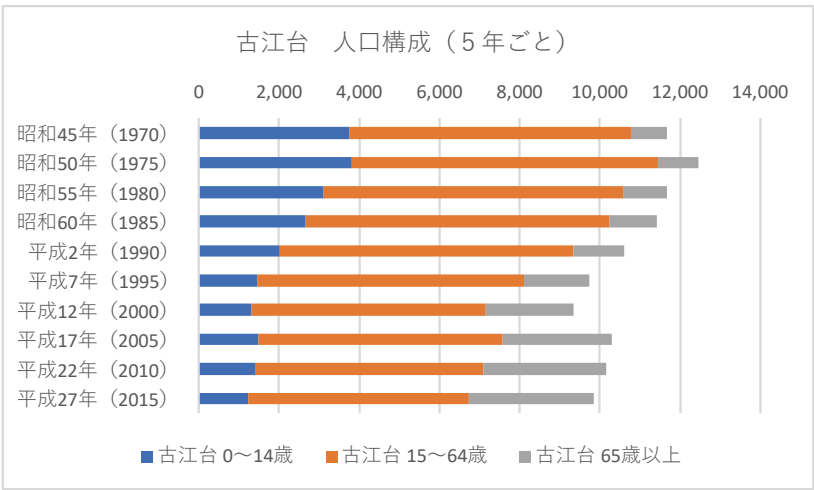
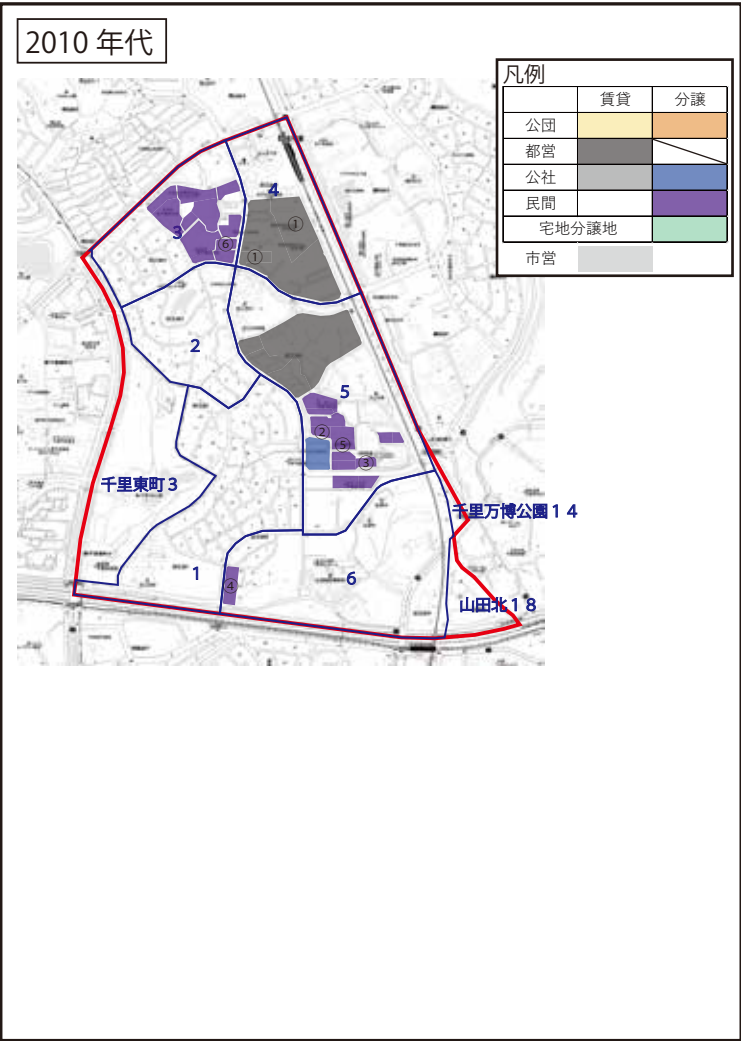
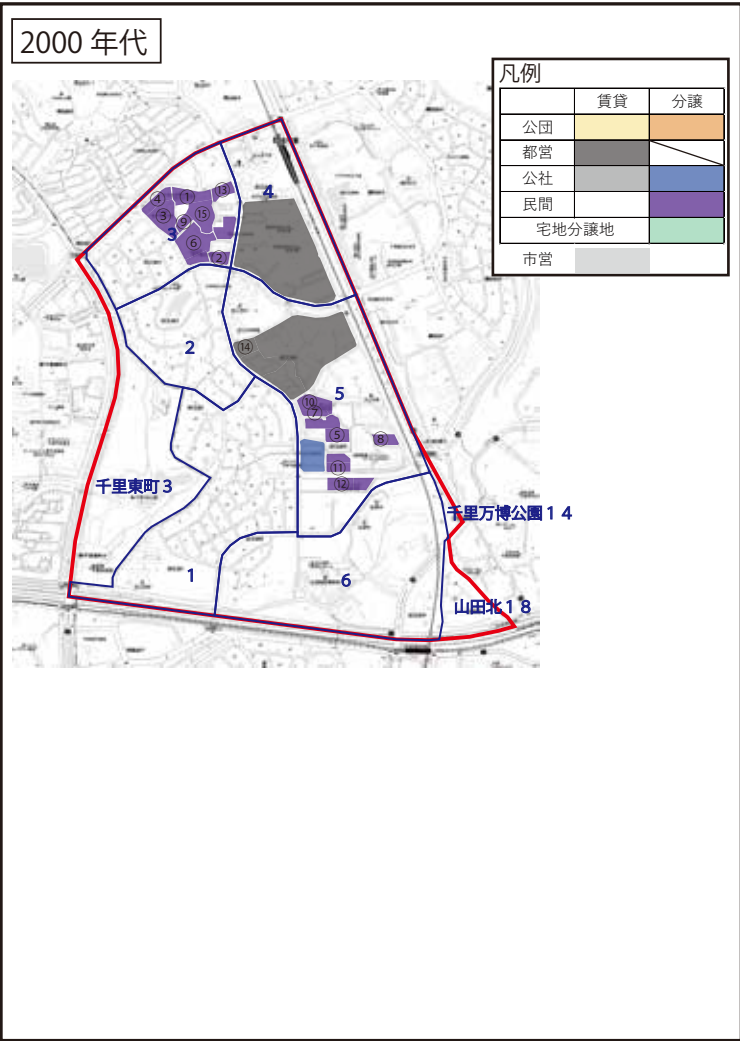
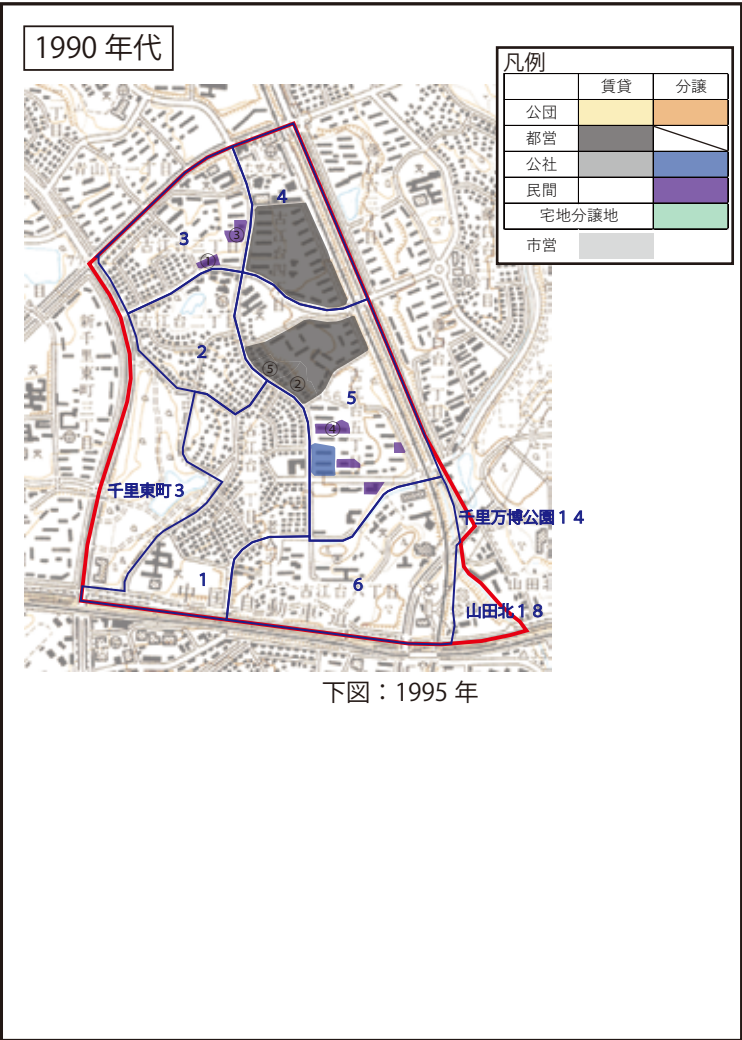
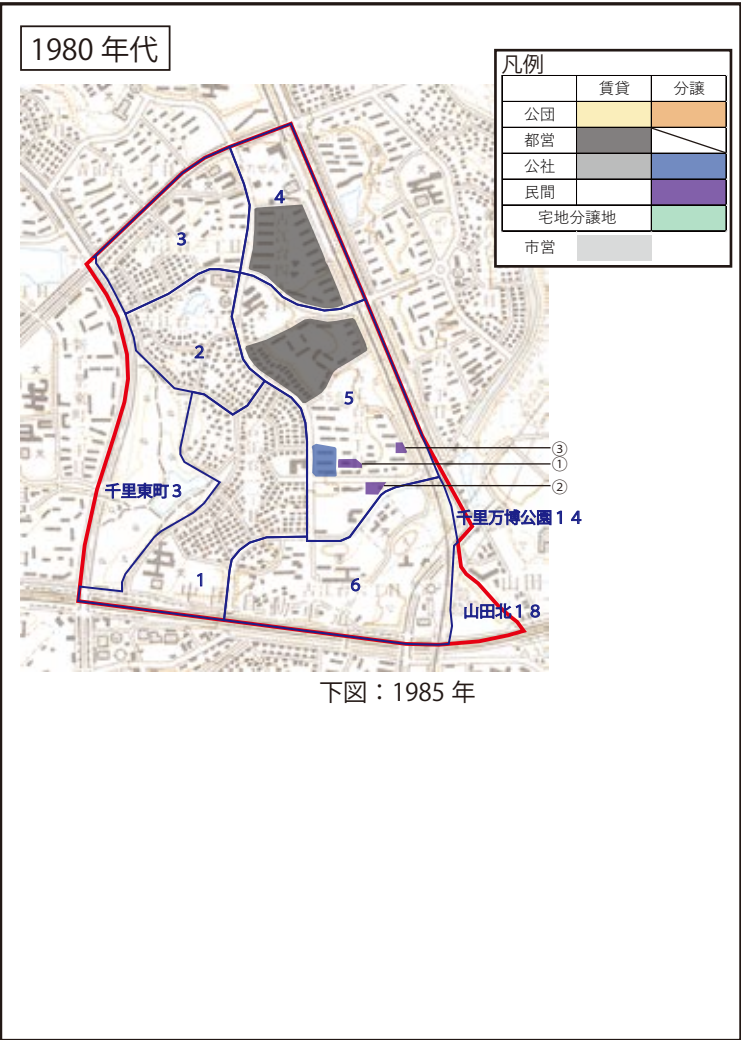
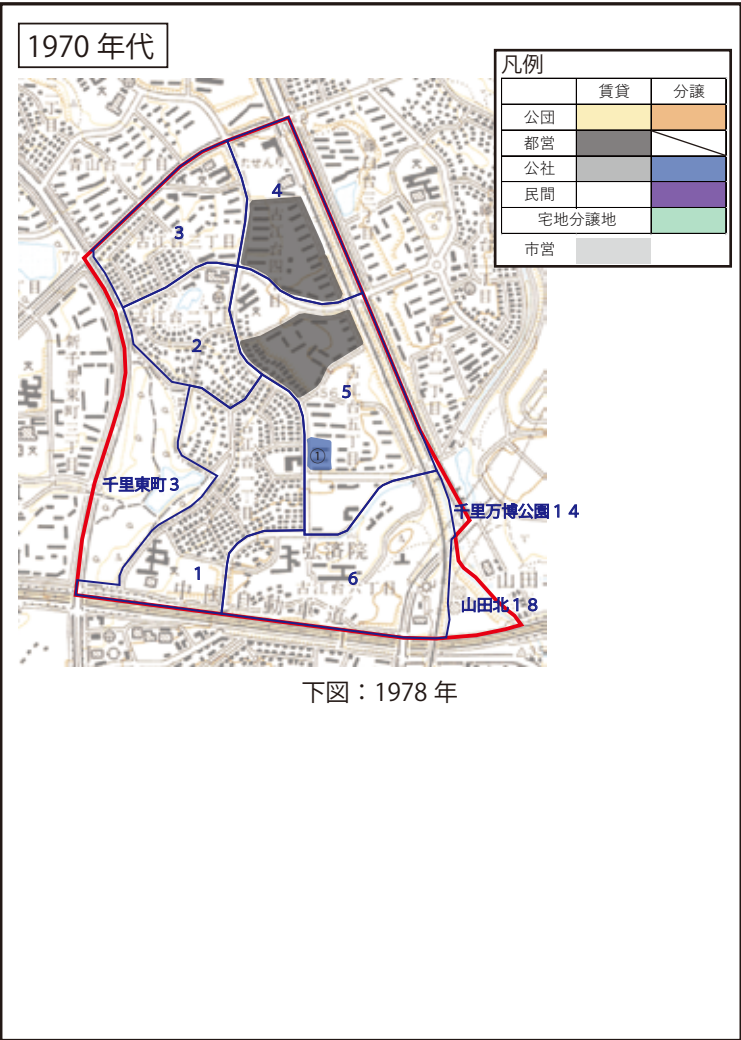
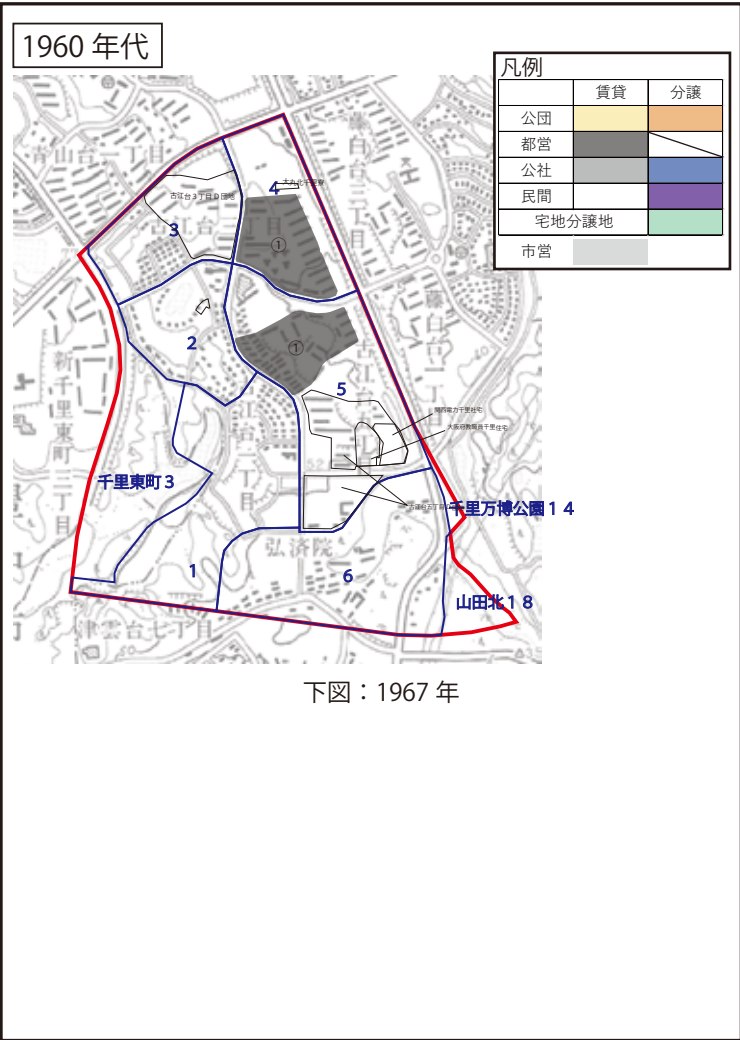
千里NT 青山台・古江台・藤白台住区



住区内の施設		小学校		中学校
		高校		大学
用途地域		教育・文化施設		
		病院		
		社会福祉施設		
		体育施設		
		民間事業者		
		地方自治体の関連施設		
用途地域		商業地域		
		近隣商業地域		
		準工業地域		
		準住居地域		

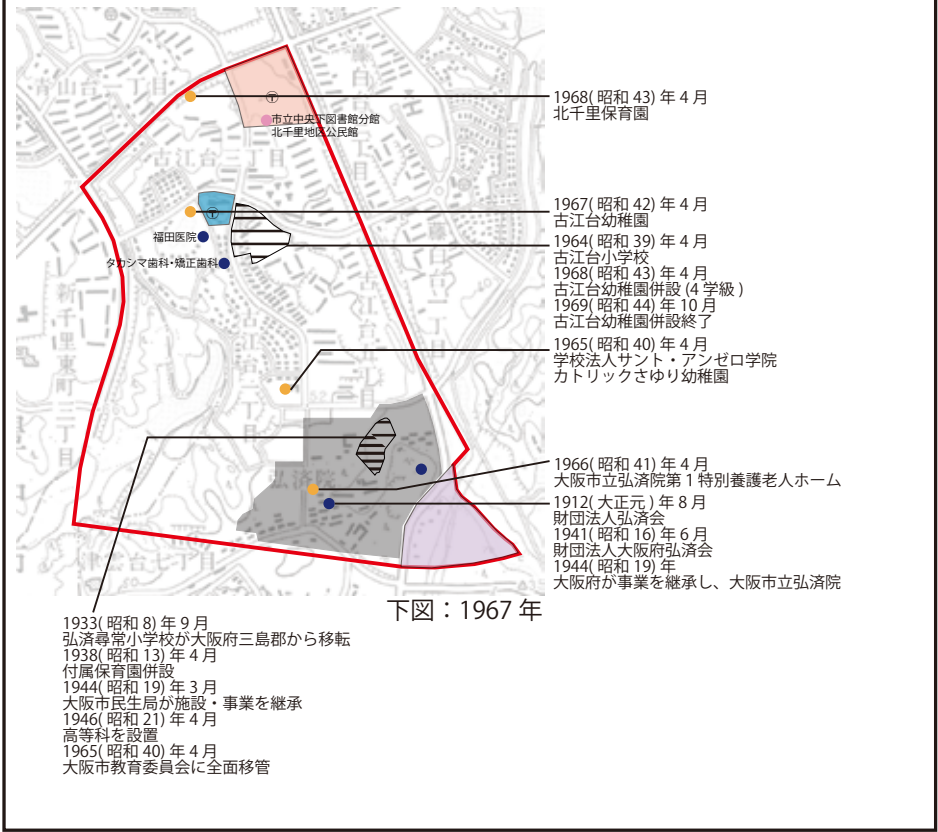


0 100 500 1000(m)

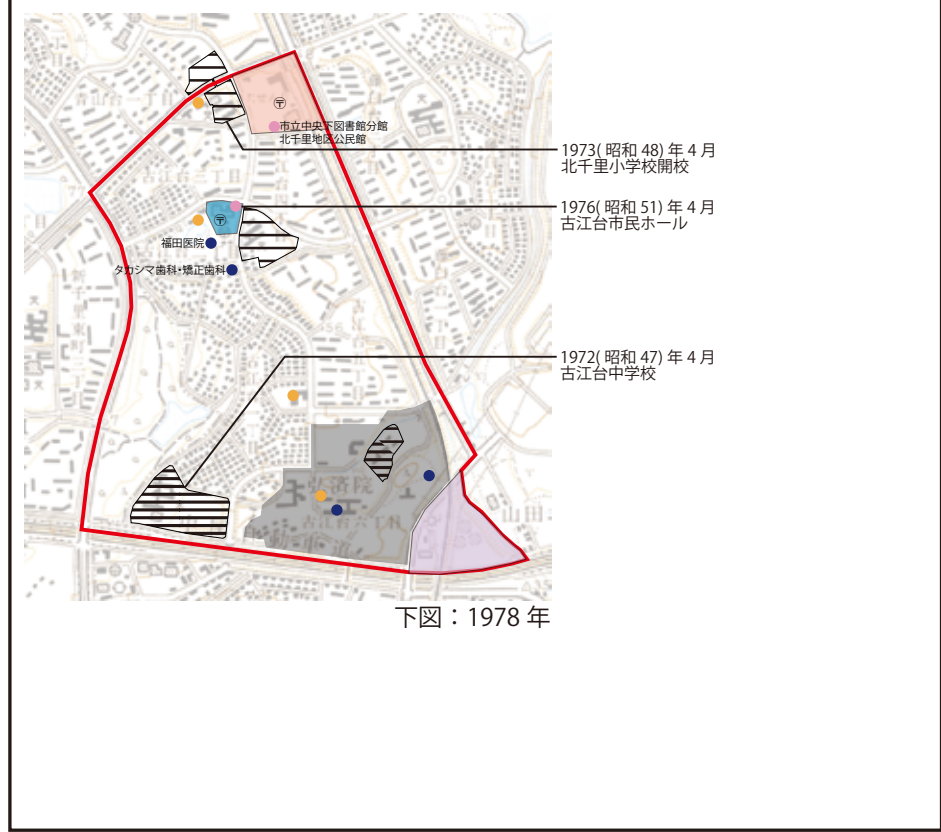


吹田市 古江台

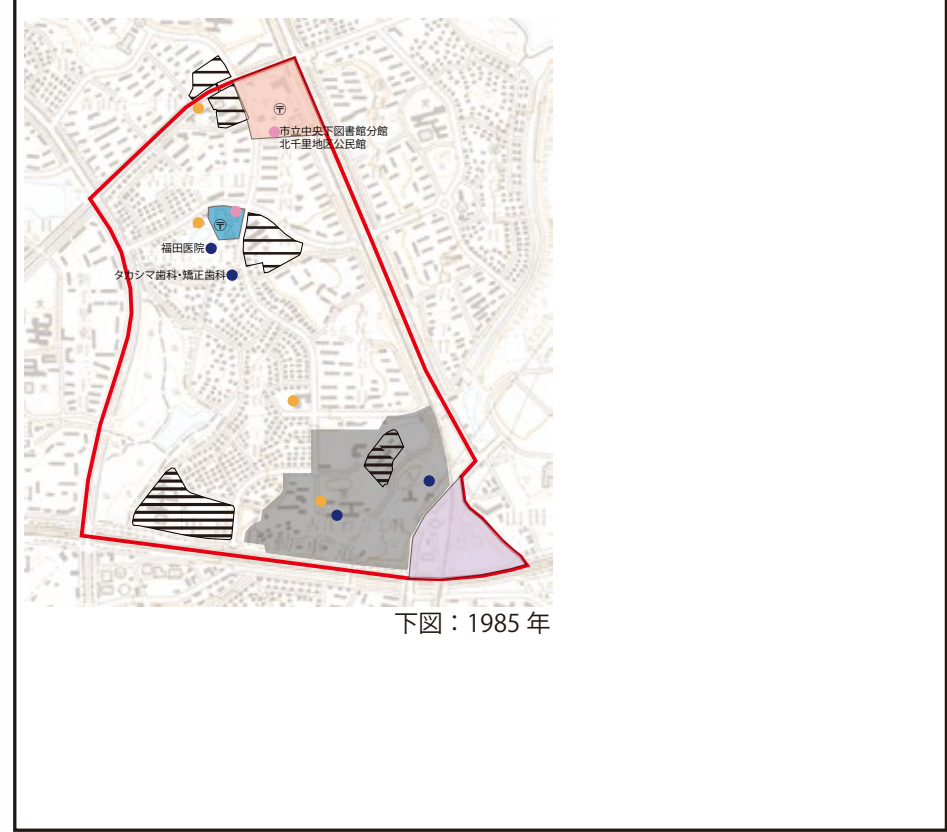
1960 年代



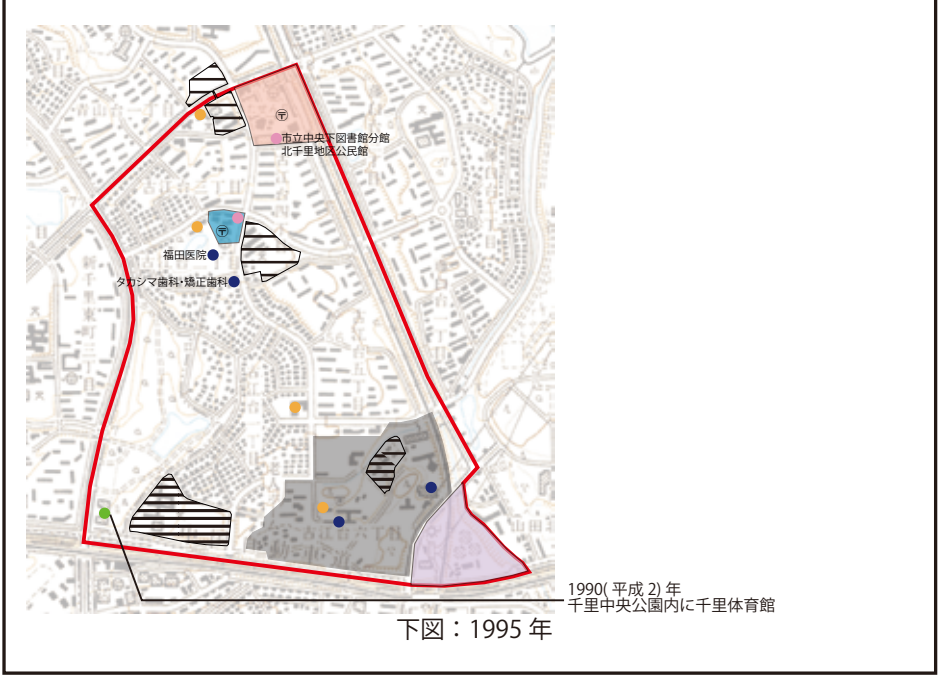
1970 年代



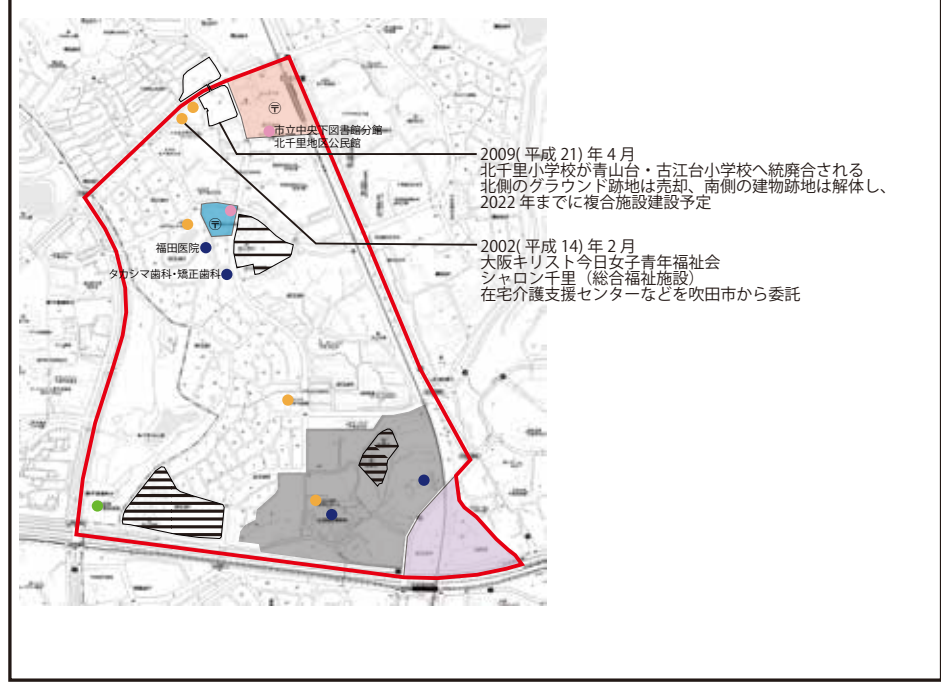
1980 年代



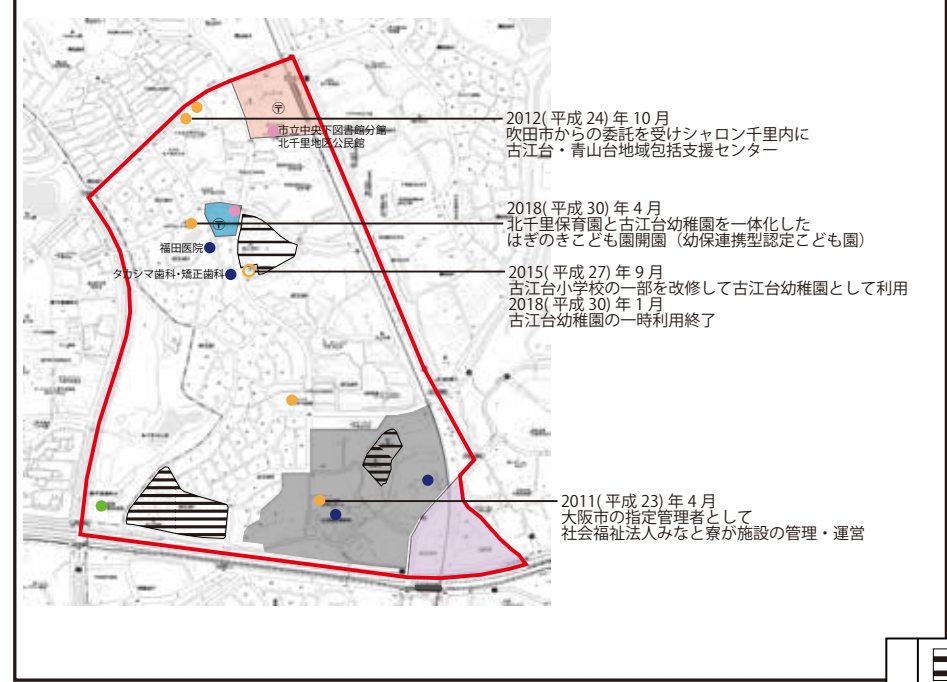
1990 年代



2000 年代



2010 年代



所有權一開發年度分析

A・・・開発後、運営されている状態 B・・・統廃合などによって

・ ・ ・ 統廃合などによって施設機能がない状態 C ・ ・ ・ 所有権や

ハ状態 C・・・所有権や運営権がAから変化した状態

計画・建設期													維持・管理期													成熟・更新期													？期																						
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
大阪市立弘済小学校(1946年より)																																																													
大阪市立弘済中学校(1946年より)																																																													
大阪市立弘済院第1 特別養護老人ホーム																																				C(指定管理)																									
古江台小学校																																																													
カトリックさゆり幼稚園(学校法人サント・アンゼロ学院)																																																													
古江台幼稚園				Cはぎのきこども園(幼保連携型)																																																									
北千里保育園																																																													
古江台中学校																																																													
北千里小学校(南側校舎)																B(統廃合)													C(複合施設建設)																																
古江台市民ホール																																																													
北千里地区公民館																																																													
市立図書館北千里分室																																																													
																							シャロン千里(市から在宅介護支援センターの委託)																																						
																							古江台・青山台地域包括支援センター(シャロン千里に委託)																																						

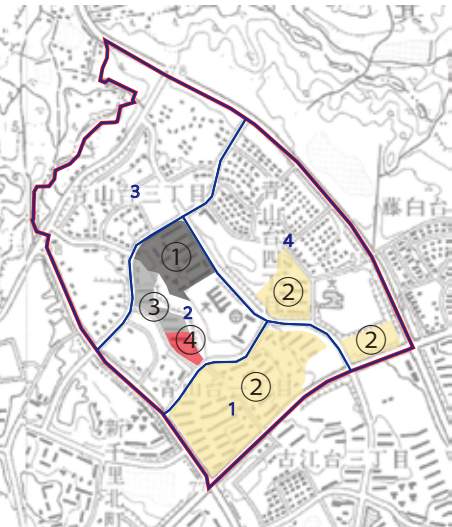
住区内の施設

 小学校
  中学校
 高校
  大学
 教育・文化施設
 病院
 社会福祉施設
 体育施設
 民間事業者
 官公庁施設

用途地域

 商業地域
 近隣商業地域
 準工業地域
 準住居地域

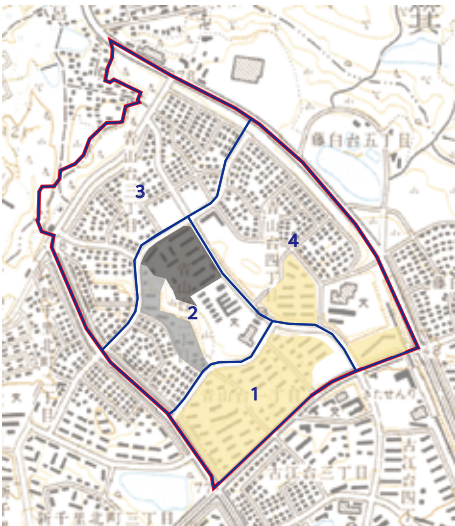
1960 年代



下図：1967 年

凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

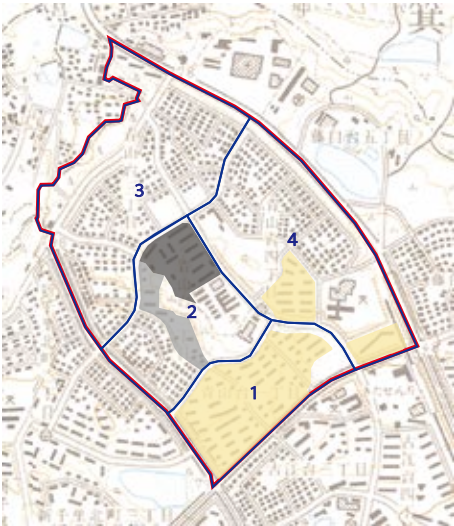
1970 年代



下図：1978 年

凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

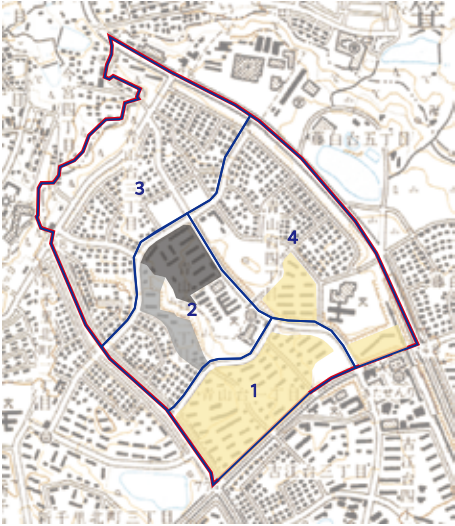
1980 年代



下図：1985 年

凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

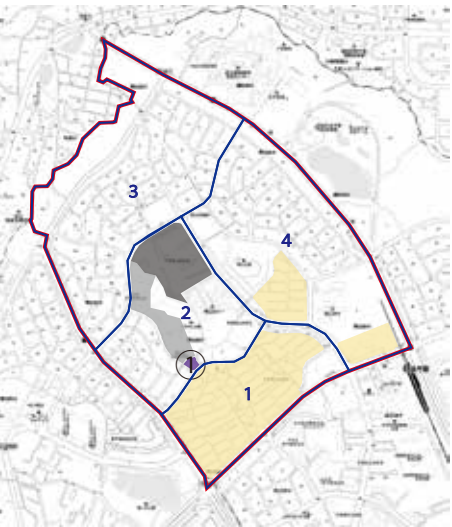
1990 年代



下図：1995 年

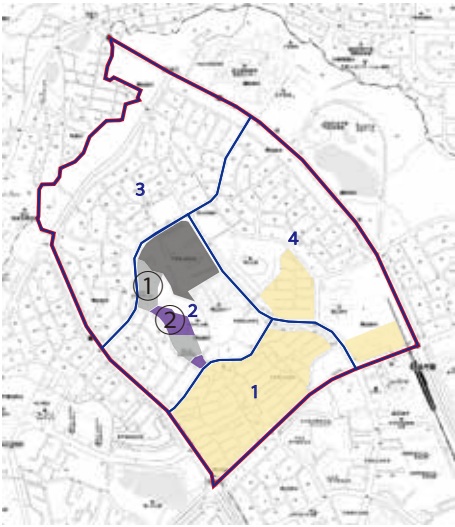
凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

2000 年代



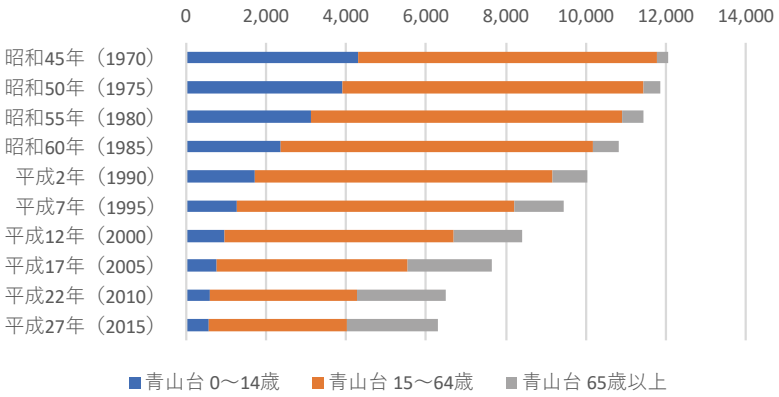
凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

2010 年代

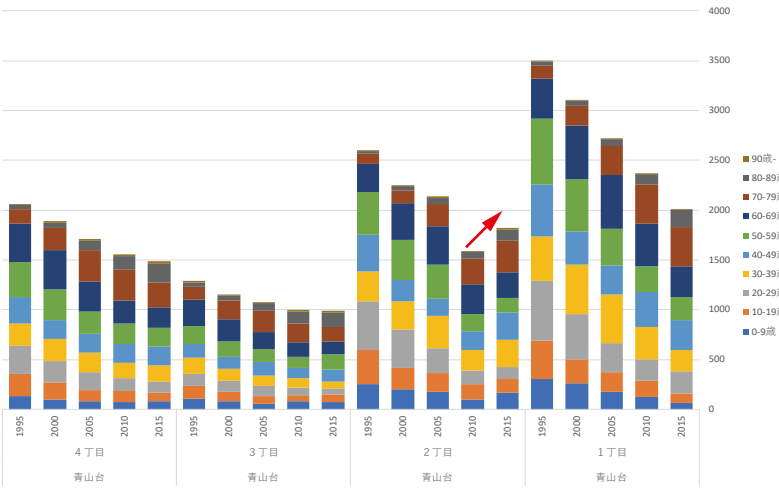


凡例		
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

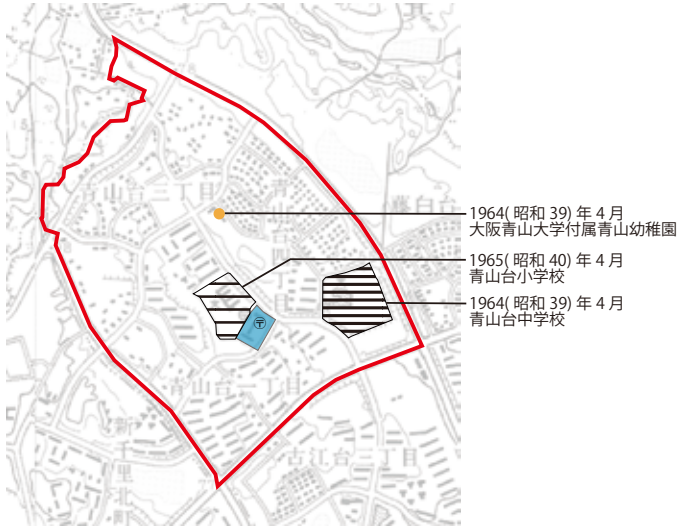
青山台 人口構成（5 年ごと）



青山台 町目別人口

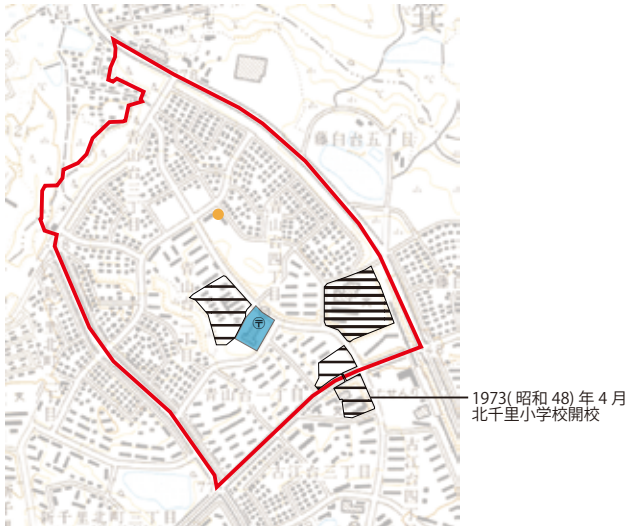


1960 年代



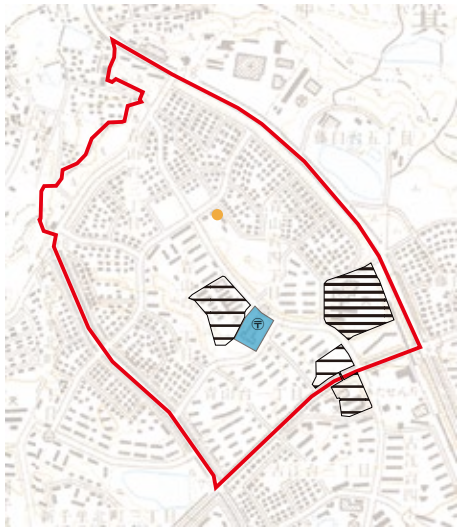
下図：1967 年

1970 年代



下図：1978 年

1980 年代



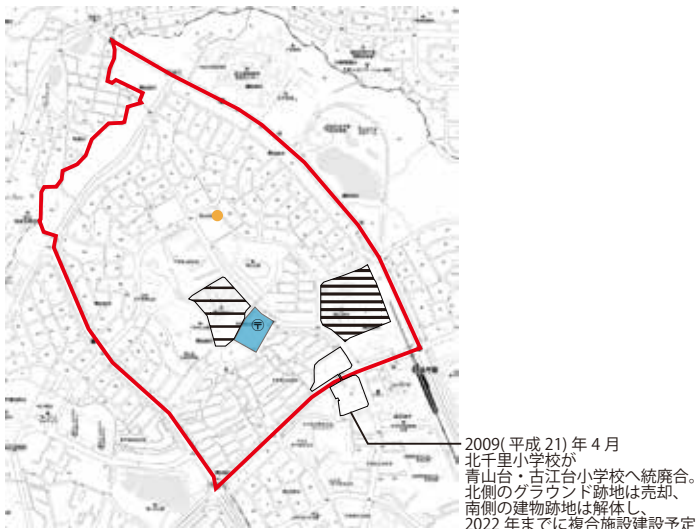
下図：1985 年

1990 年代

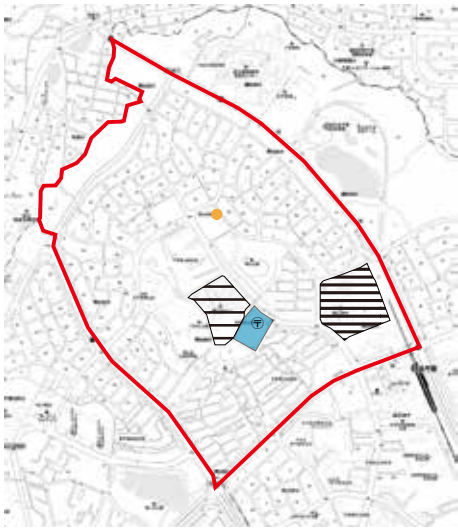


下図：1995 年

2000 年代



2010 年代



所有権一開発年度分析												A・・・開発後、運営されている状態												B・・・統廃合などによって施設機能がない状態												C・・・所有権や運営権がAから変化した状態																										
藤白台	計画・建設期												維持・管理期												成熟・更新期												？期																									
	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	私立金蘭会中学校（1947年より）																																																													
	私立金蘭会高等学校（1948年より）																																																													
	金蘭短期大学																								千里金蘭大学短期大学部																																					
																									千里金蘭大学																																					
	ふじしろ幼稚園																																																													
	藤白台小学校																																																													
													藤白台保育園																				C(民営化)																													
													北千里市民プール																								C(指定管理)																									
													藤白台市民ホール																																																	
													大阪府立北千里高等学校																																																	
												北千里市民体育館																								C(指定管理)																										

住区内の施設

小学校

中学校

高校

大学

教育・文化施設

病院

社会福祉施設

体育施設

民間事業者

官公庁施設

用途地域

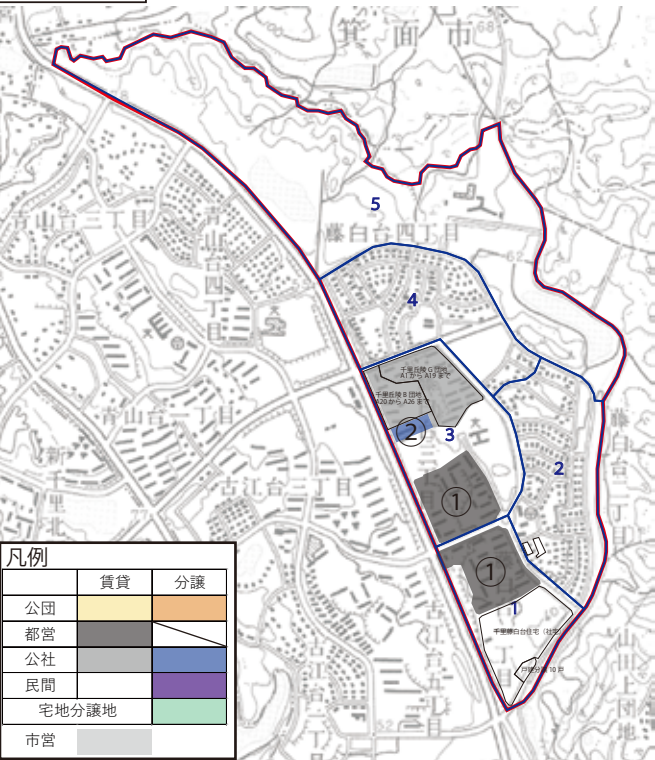
商業地域

近隣商業地域

準工業地域

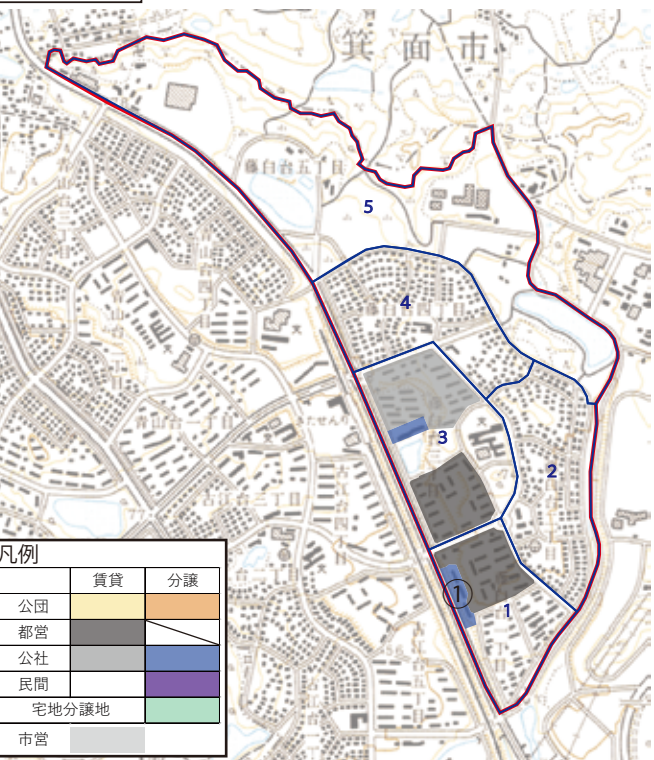
準住居地域

1960 年代



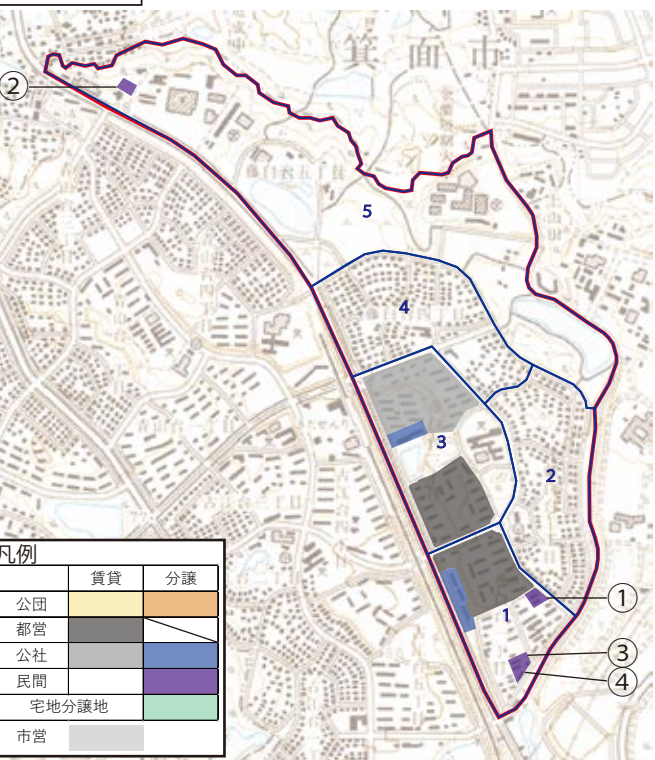
下図：1967 年

1970 年代



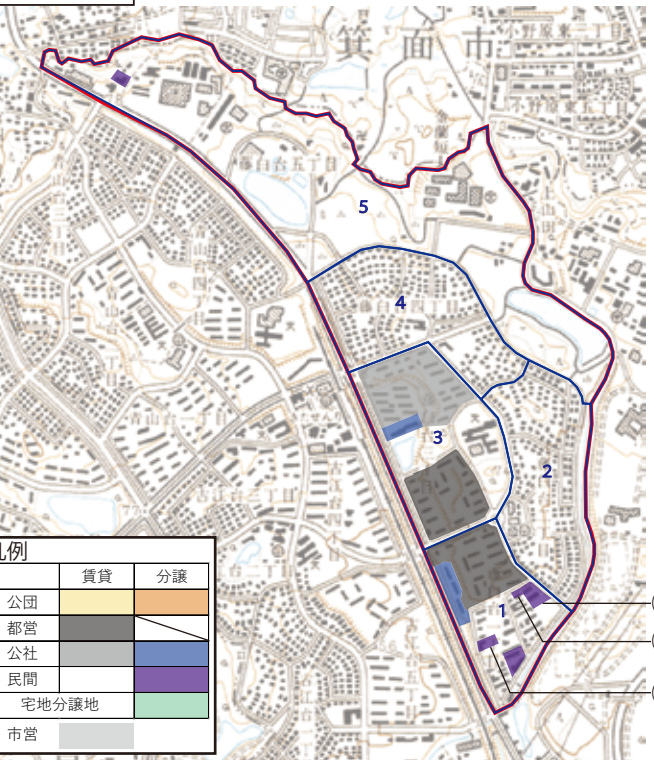
下図：1978 年

1980 年代



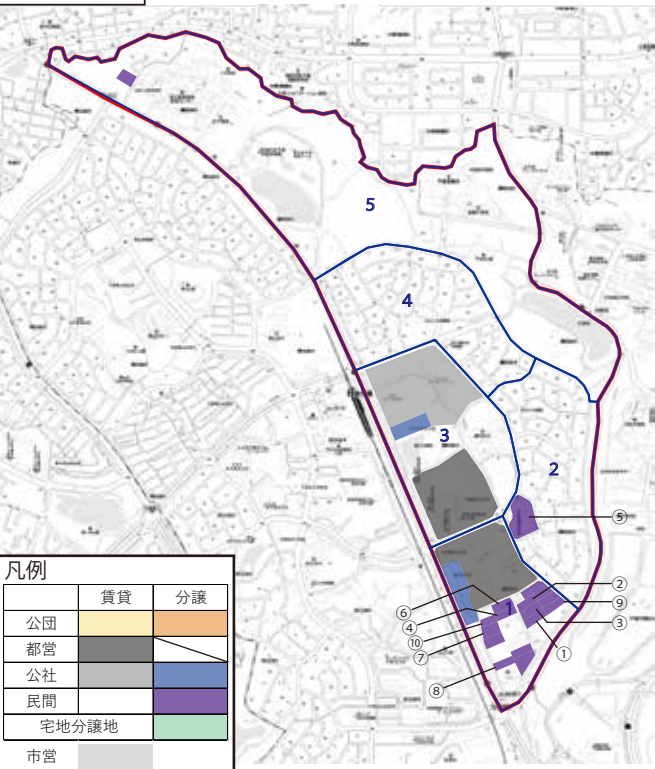
下図：1985 年

1990 年代

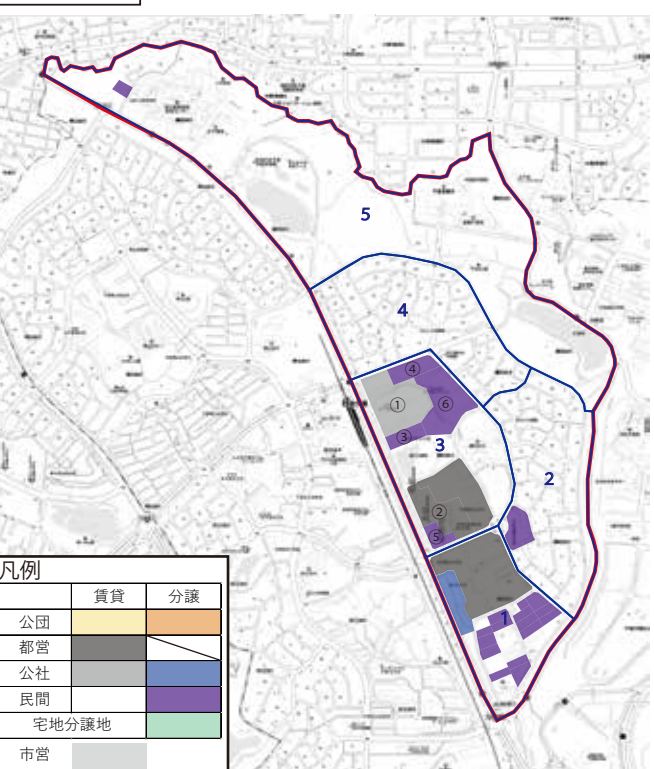


下図：1995 年

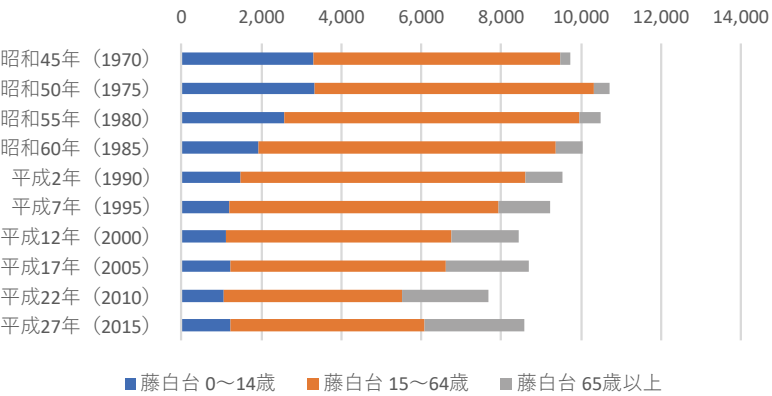
2000 年代



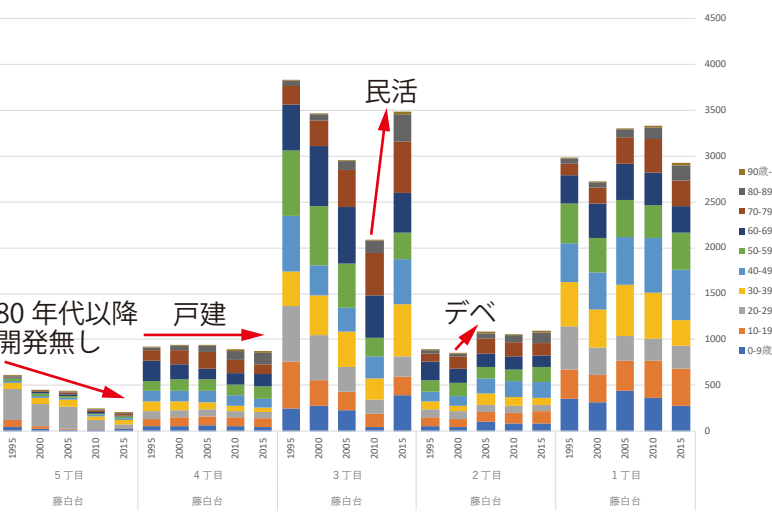
2010 年代

















藤白台 人口構成（5 年ごと）



藤白台 町目別人口



- | | | | | |
|--------|---|---------|---|-----|
| 住区内の施設 |  | 小学校 |  | 中学校 |
| |  | 高校 |  | 大学 |
| |  | 教育・文化施設 | | |
| |  | 病院 | | |
| |  | 社会福祉施設 | | |
| |  | 体育施設 | | |
| 用途地域 |  | 民間事業者 | | |
| |  | 官公庁施設 | | |
| |  | 商業地域 | | |
| |  | 近隣商業地域 | | |
| |  | 準工業地域 | | |
| |  | 準住居地域 | | |

所有権一開発年度分析		A・・・開発後、運営されている状態										B・・・統廃合などによって施設機能がない状態										C・・・所有権や運営権がAから変化した状態																																								
青 山 台	計画・建設期										維持・管理期										成熟・更新期										？期																															
	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	大阪青山大学付属青山幼稚園																																																													
	青山台小学校																																																													
	青山台中学校																																																													
北千里小学校(北側グラウンド)															B(統廃合)										C(入札、売却予定)																																					

★多摩市役所

●後藤歯科医院

●あいクリニック

●新井歯科医院

●永山整形外科

●あだち歯科クリニック

●オナガ歯科

●川崎歯科医院

●にしだこどもクリニック

●白井歯科医院

●多摩みなみクリニック

●日本医大多摩永山医院

●かしのき保育園

●ひとみタフンケアクリニック

●福嶋歯科医院

●ながやまメンタルクリニック

●永山眼科クリニック

●永山皮膚科

●多摩永山情報教育センター

●大蔵歯科医院

●多摩市立永山公民館

●永山図書館

●永山耳鼻咽喉科

●さくら歯科

●こくま保育園

●ともへる永山児童館

●錦秋幼稚園

●東永山複合施設

●あすのき保育園

●多摩かぜまち内科クリニック

●市立諏訪児童館

●市立武道館

●市立陸上競技場

●多摩クリニック

●多摩市教育センター

●すみれ幼稚園

●こばと第一保育園

●上岡歯科医院

●中村内科胃腸科

●中村産婦人科医院

●諏訪幼稚園

●諏訪老人福祉館・地区市民ホール

●ゆりのき保育園

●森田内科呼吸器科

●多摩市中部地域包括支援センター

●永山福祉亭

●エコプラザ多摩

●森田歯科医院

●鈴木内科胃腸科

●永山第二学童クラブ

●和光内科胃腸科

●多摩消防署

●市立学校給食センター

●永山調理所

●中央卸売市場

●多摩ニュータウン市場

0 100

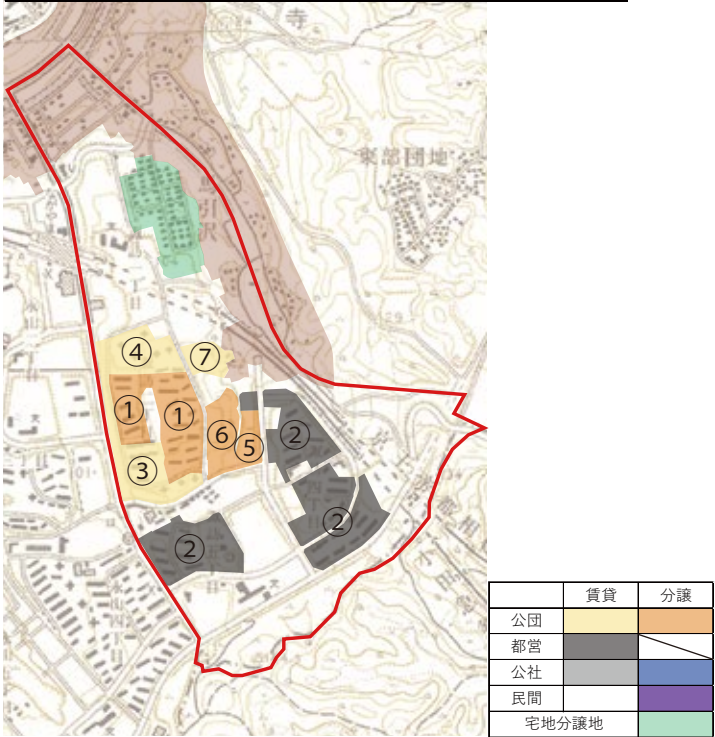
0 100 500 1000(m)

諏訪 住宅

1960 年代

1970 年代

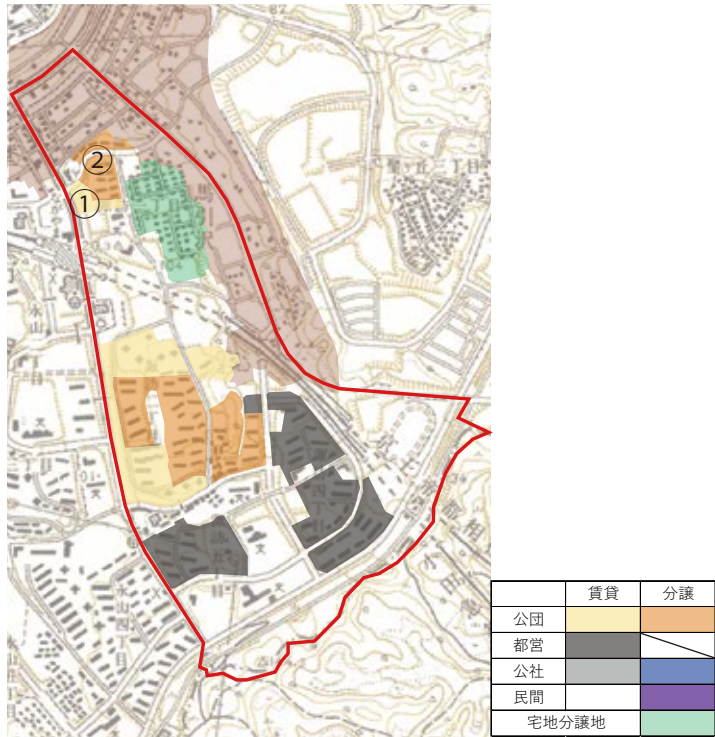
建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
A 馬引沢団地	民間	分譲	300	1955年代後半	田園都市開発（株）
① 諏訪2丁目住宅	旧公団	分譲	640	1971年3月	
② 諏訪団地	都営	賃貸	1548	1971年3月	
③ グリーンメゾン諏訪2	旧公団	賃貸	180	1971年3月	
④ グリーンメゾン諏訪2	旧公団	賃貸	352	1971年10月	
⑤ グリーンメゾン諏訪	旧公団	分譲	136	1979年3月	
⑥ タウンハウス諏訪	旧公団	分譲	58	1979年3月	
⑦ グリーンメゾン諏訪2	旧公団	賃貸	74	1979年8月	



下図：1975 年

1980 年代

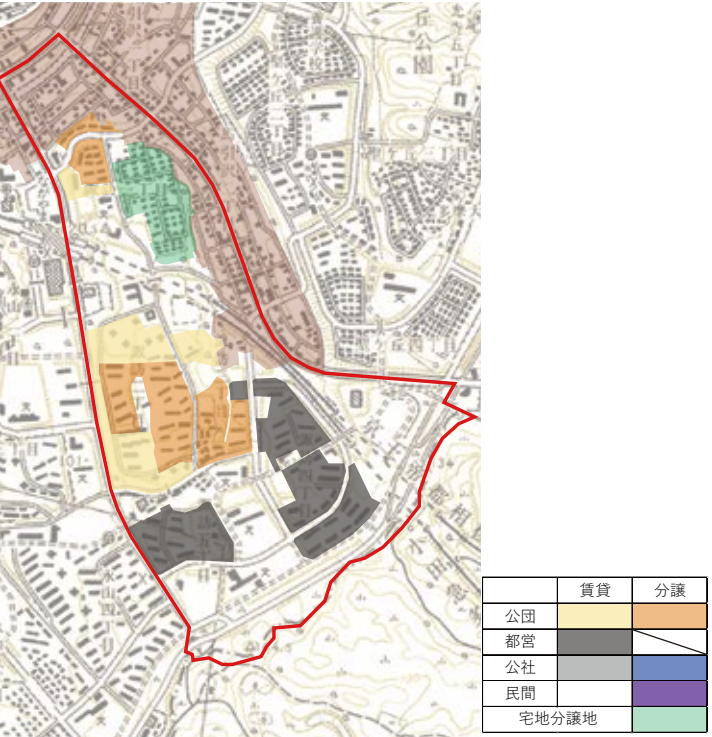
	建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
①	諏訪一丁目ハイツ	旧公団	賃貸	143	1985年3月	
②	ホームタウン諏訪	旧公団	分譲	107	1986年3月	



下图：1983 年

1990 年代

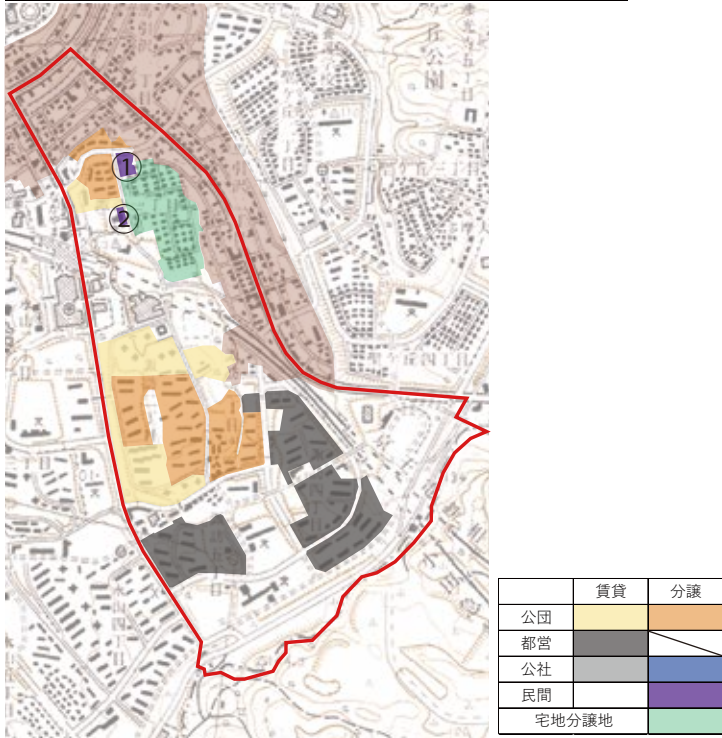
建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
諏訪	旧公団	分譲	4	1994年1月	一般宅地分譲



下圖：1993 年

2000 年代

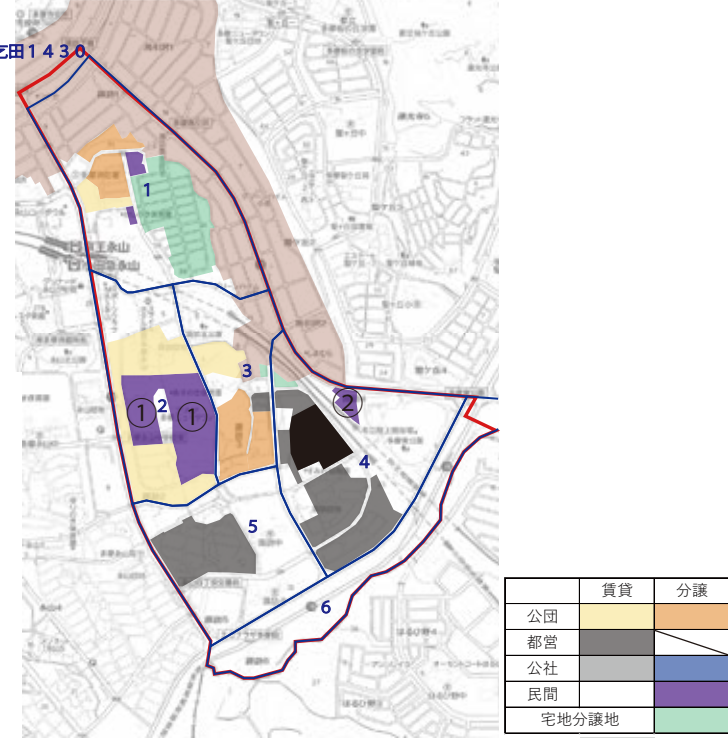
	建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
①	オール多摩永山エンブレビルズ	民間	分譲	81	2007年11月	有楽土地
②	永山ハウス(コーポラティブハウス)	民間	分譲	26	2009年10月	NPO多摩ニュータウンまちづくり専門家会議(事業主)
③	諏訪四丁目	旧公団	分譲	13	2002年10月	一般宅地分譲
④	諏訪四丁目	民間	分譲	1	2003年	民間即分譲(ミサウホーム東京)
⑤	諏訪一丁目ハイツ	民間	分譲	39	2005年	民間即分譲(南多摩民間住宅事業者向用地分譲事業協同企業連合体)



下图：1999 年

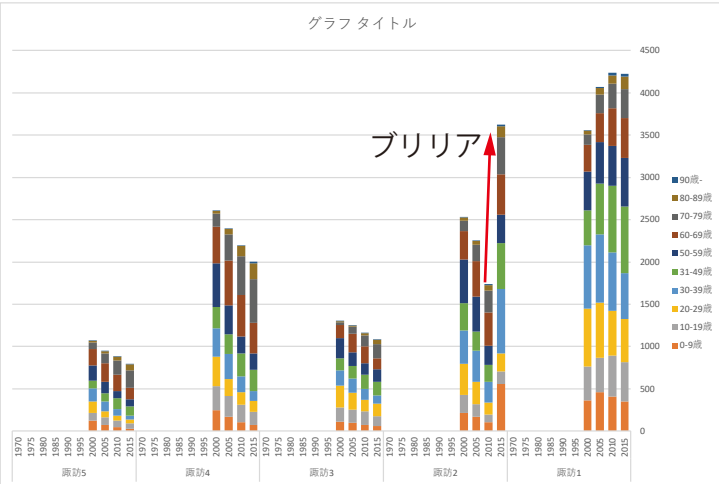
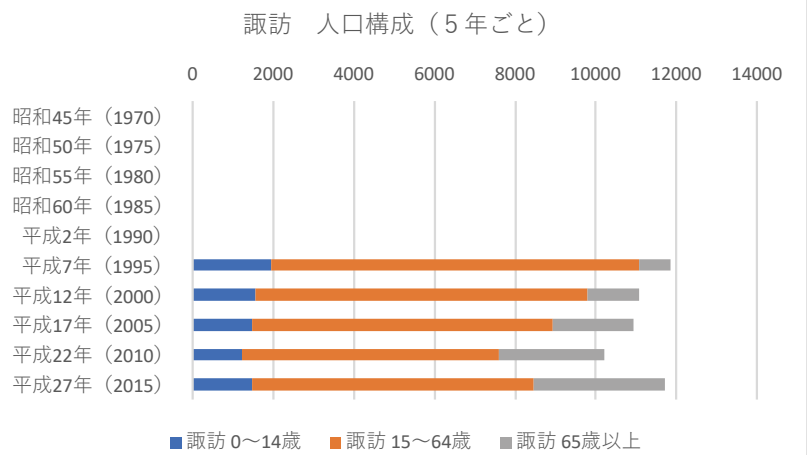
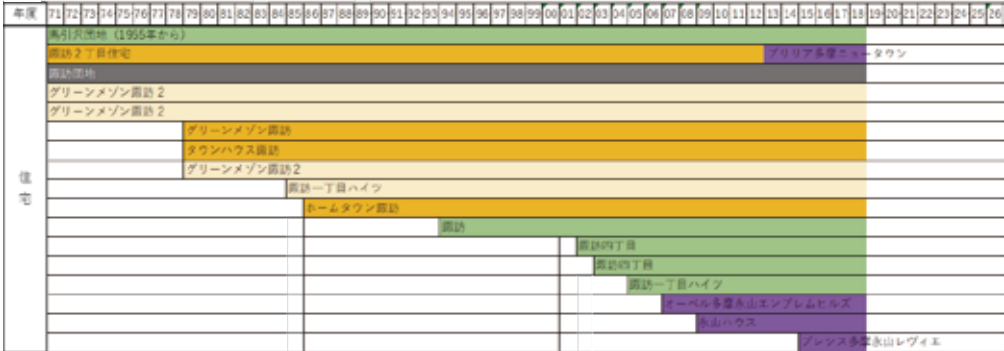
2010 年代

	建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
①	ブリリア多摩ニュータウン	民間	分譲	1249	2013年11月	東京建物
②	プレシス多摩永山レヴィエ	民間	分譲	79	2015年12月	一建設



市營

開発の変遷グラフ



1960 年代

1970 年代

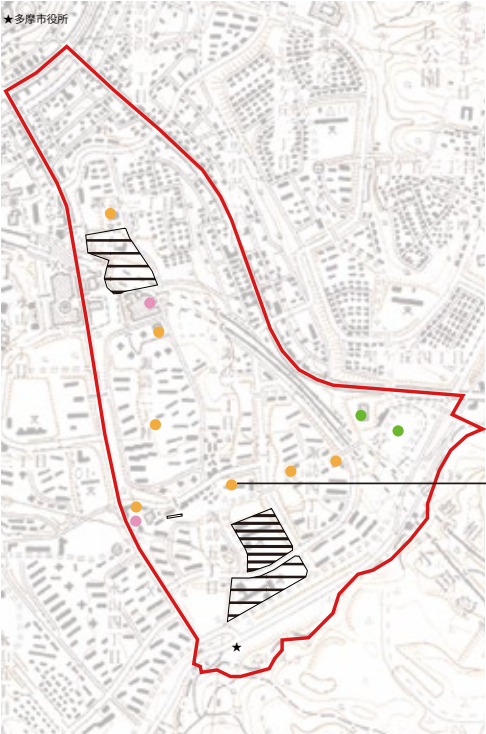
1980 年代

1990 年代

2000 年代

2010 年代

開発の変遷グラフ



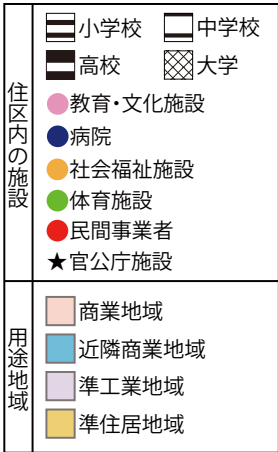
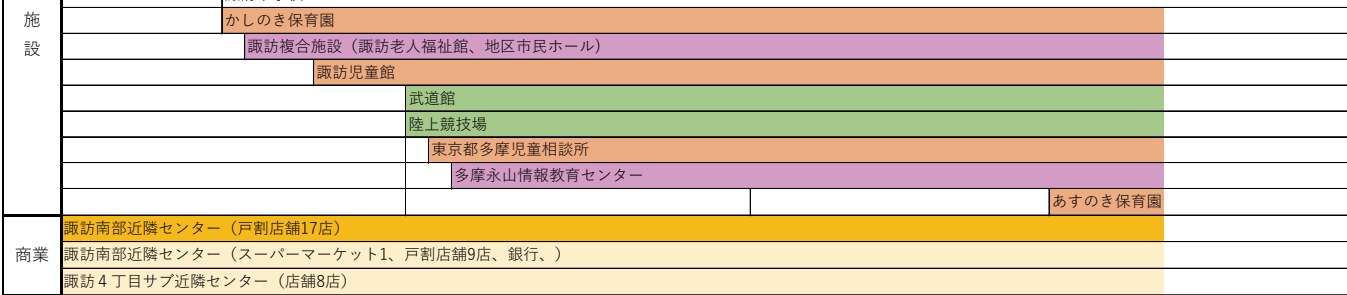
2002(平成14)年4月
諏訪複合教育施設として活用
教育センターが開設
2003(平成15)年
諏訪いきがいデイサービス
センター・諏訪南学童クラブ開設
2009(平成21)年4月
発達支援室が開設

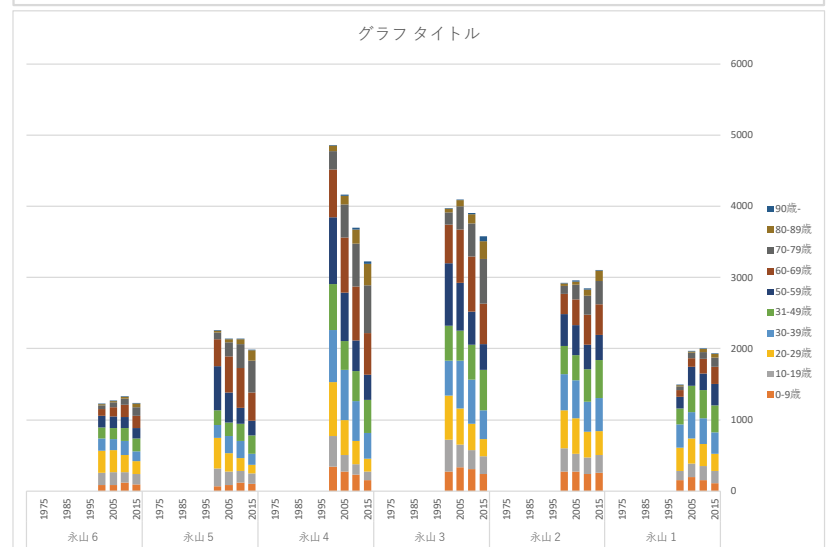
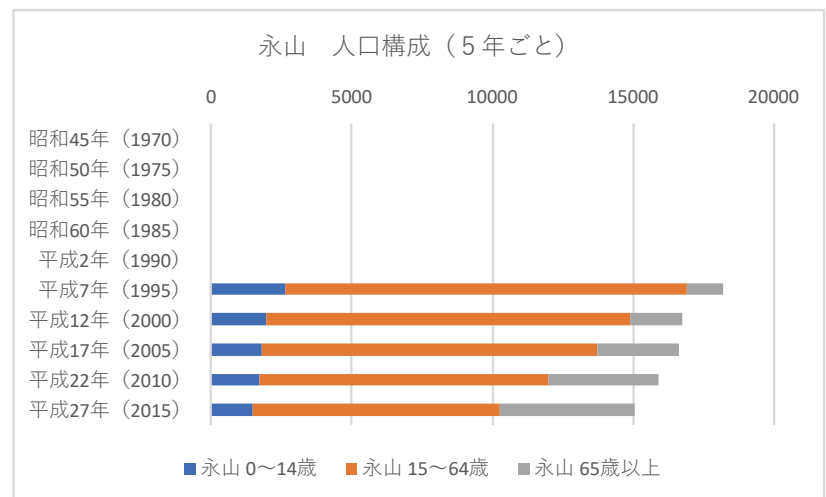
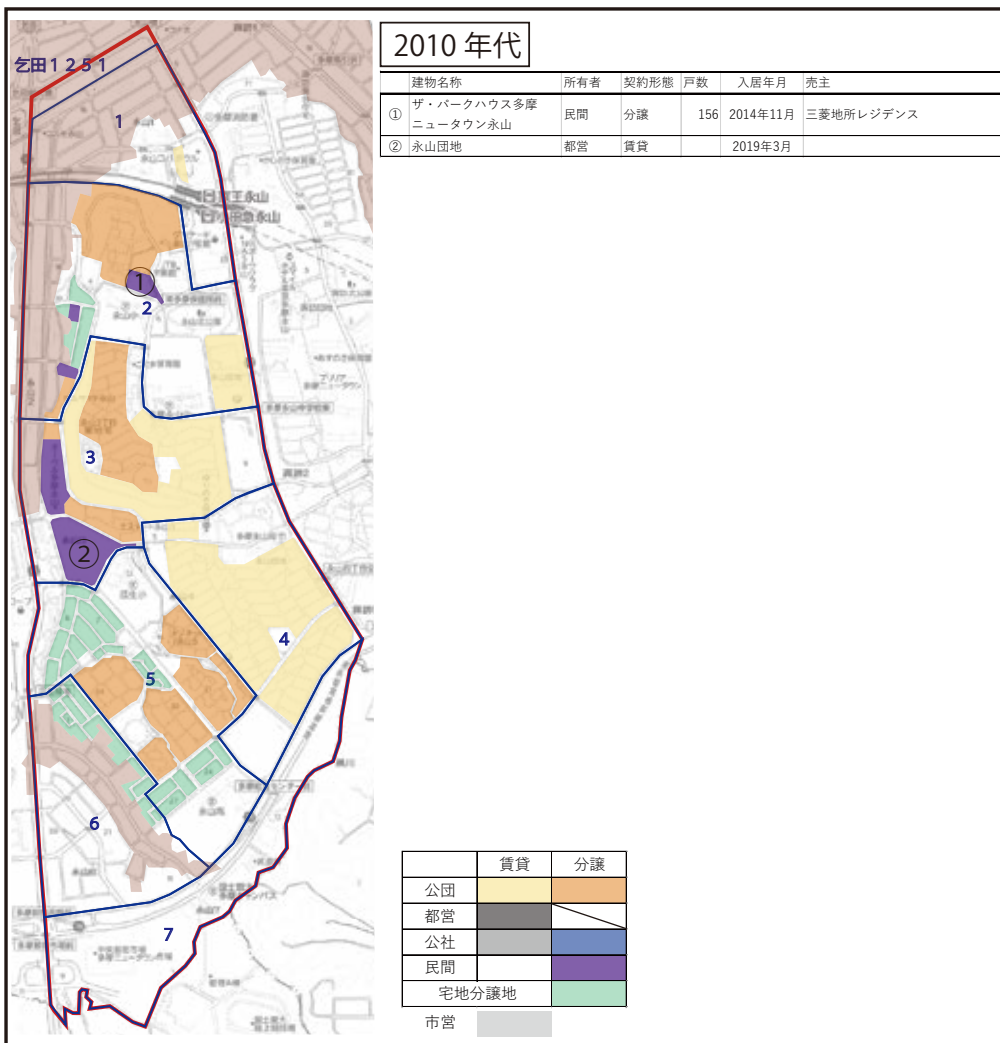
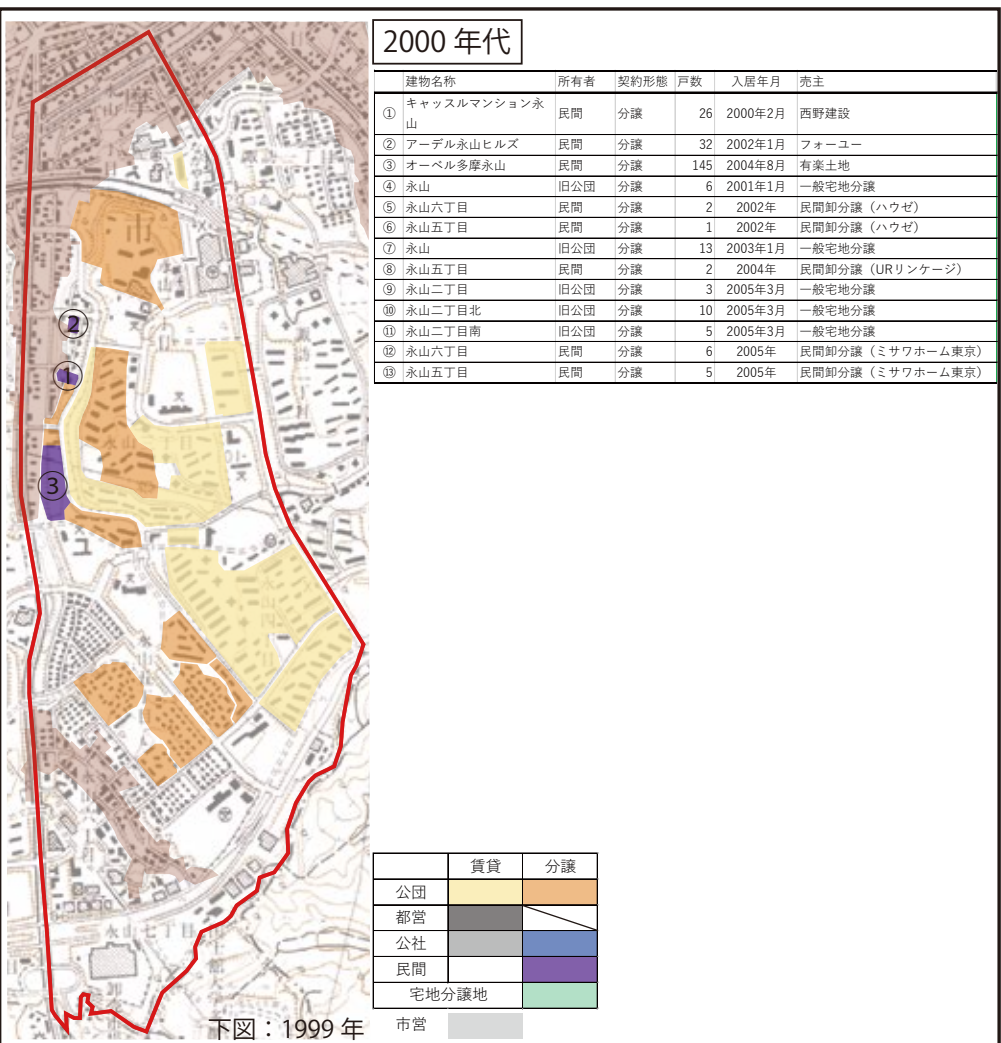
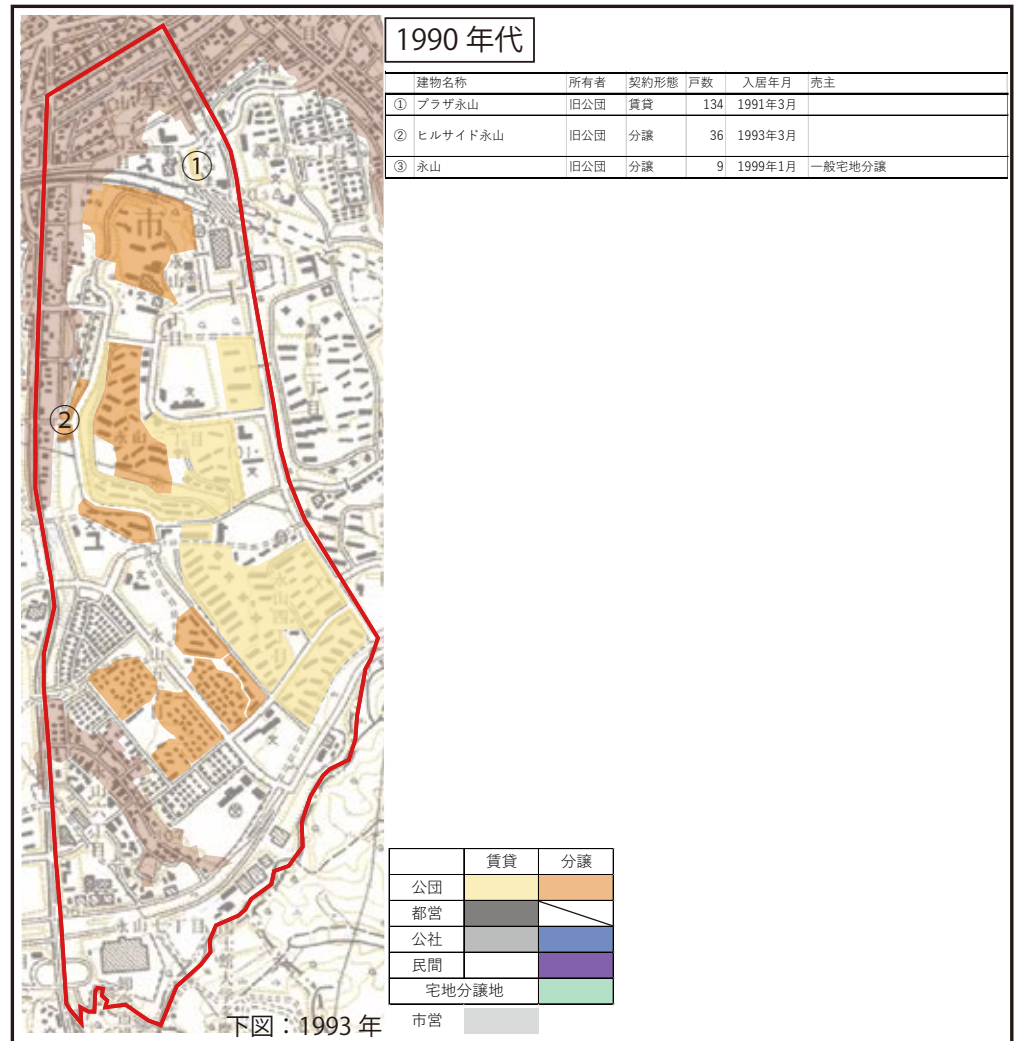
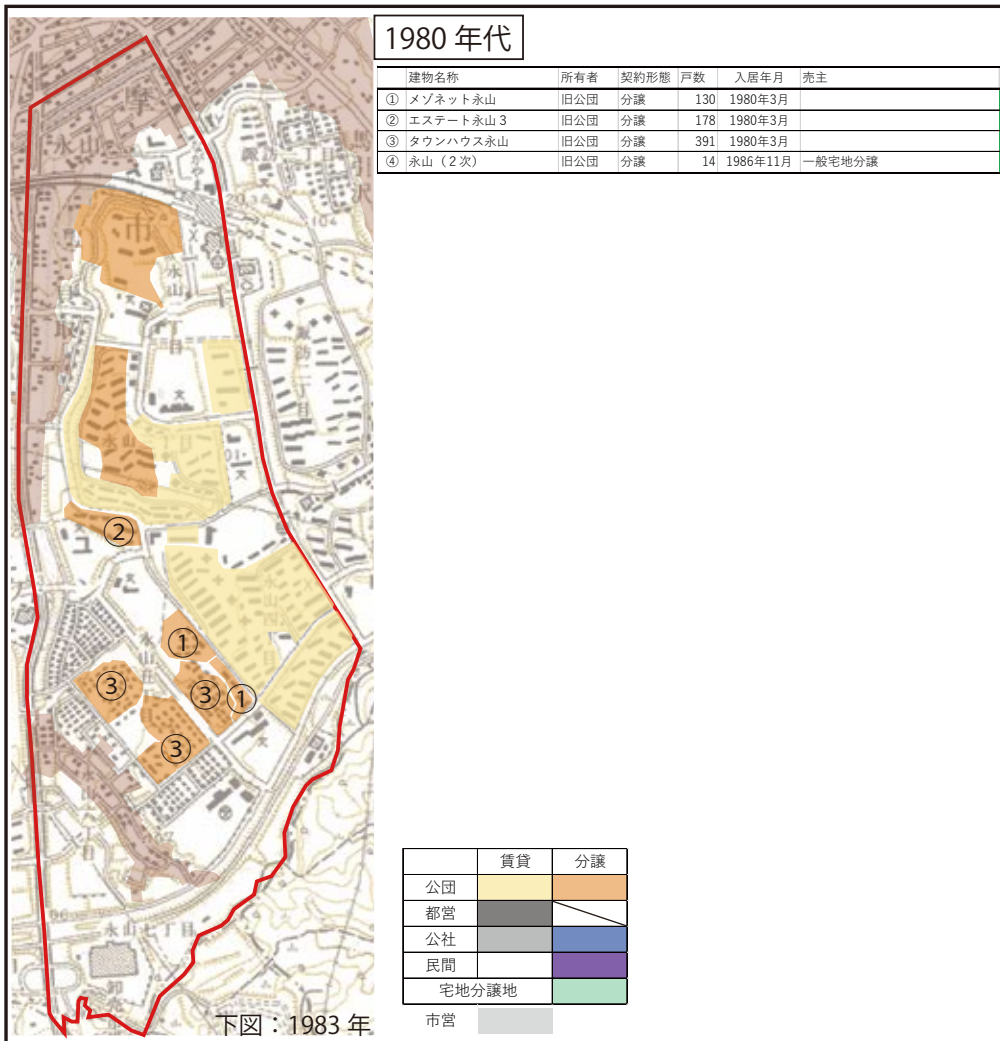
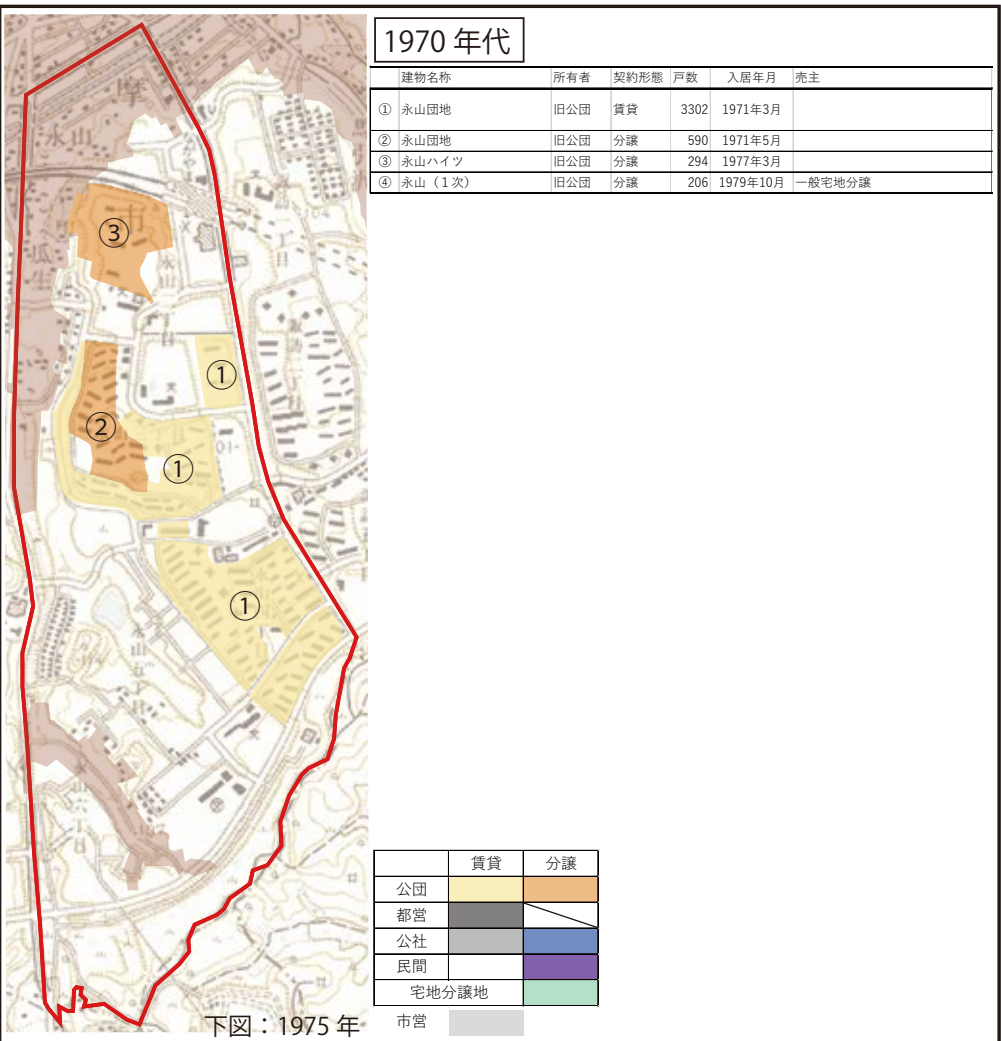
下図：1999 年



2014(平成26)年4月
あすのき保育園

2013(平成25)年12月
諏訪児童館改築





1960 年代

1970 年代

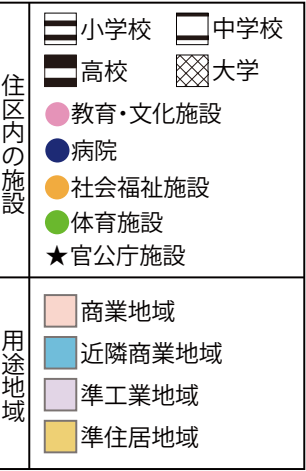
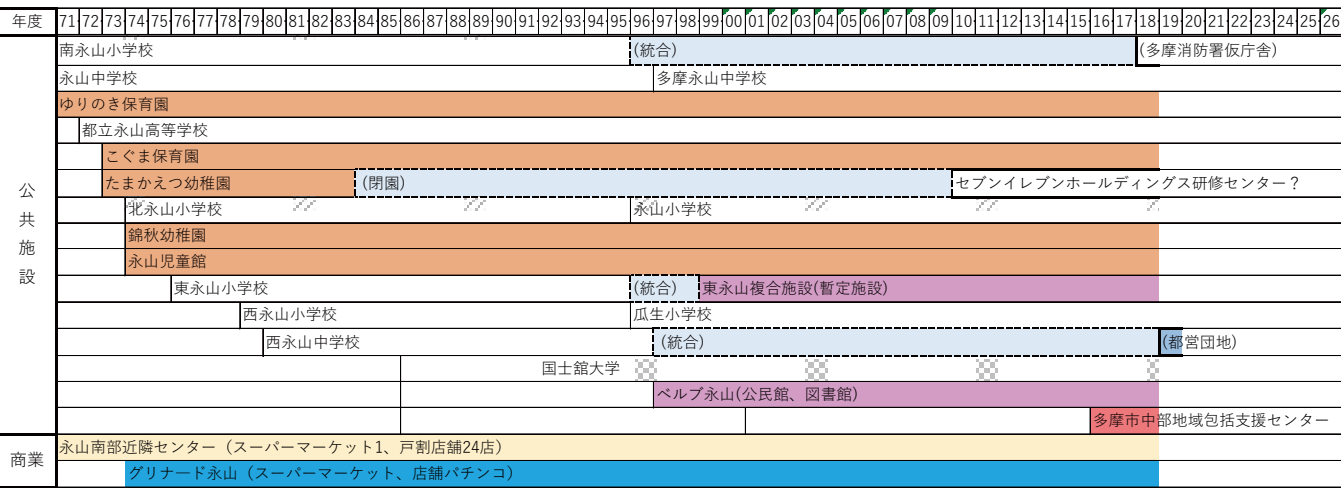
1980 年代

1990 年代

2000 年代

2010 年代

開発の変遷グラフ



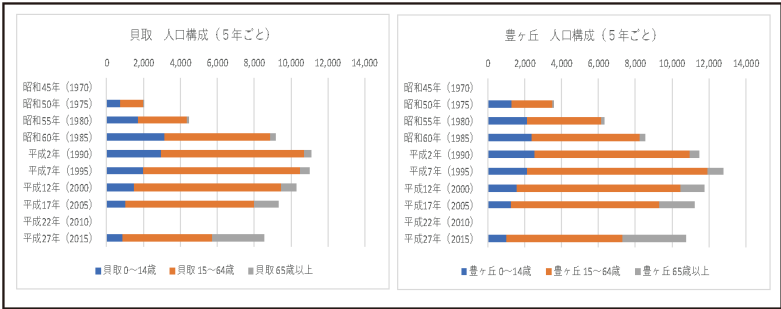
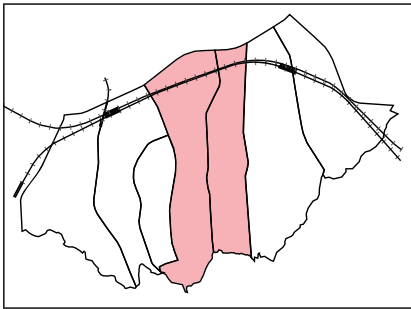
下図：1999 年

下図：1975 年

下図：1983 年

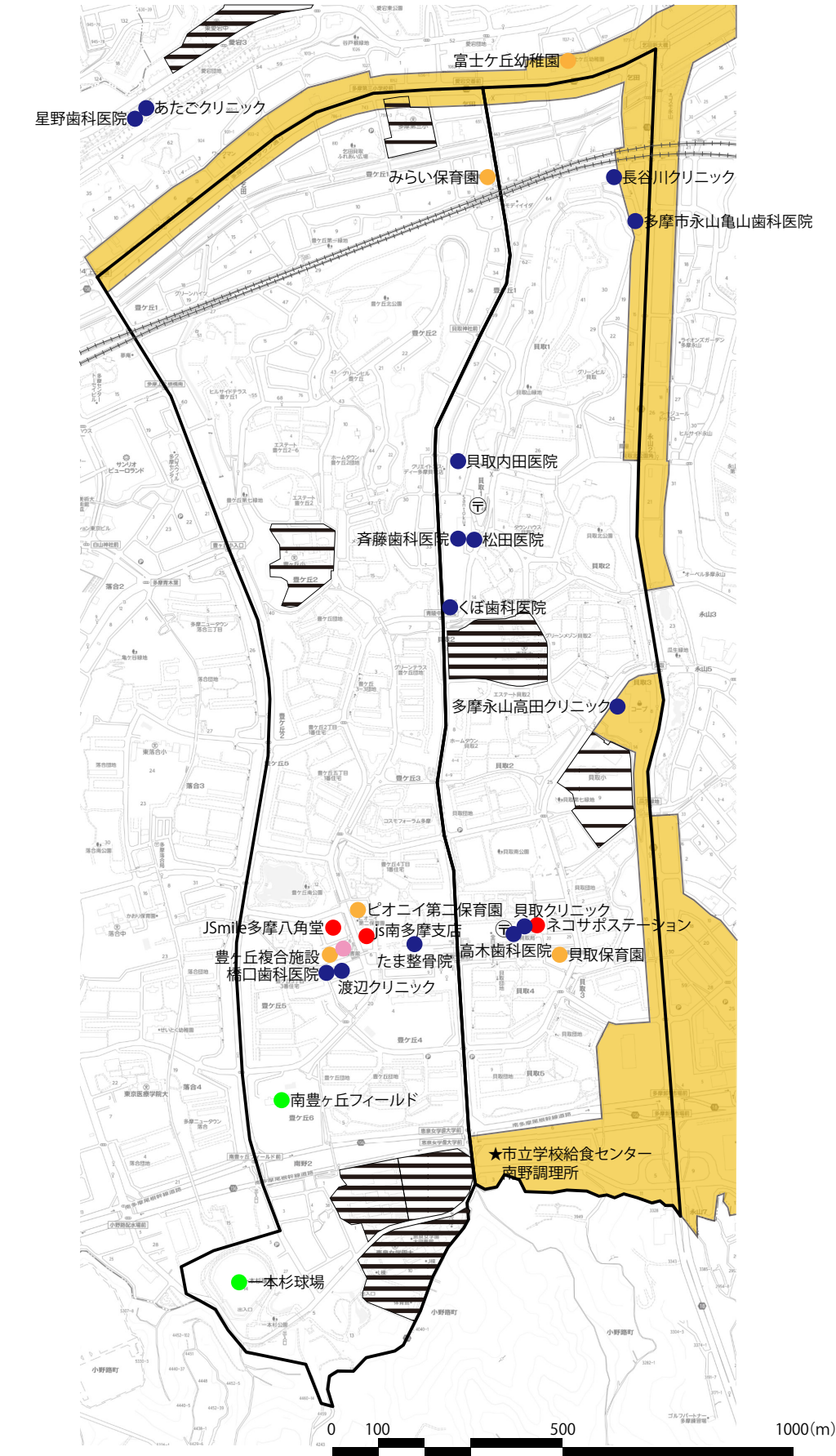
下図：1993 年

多摩NT 豊ヶ丘・貝取住区

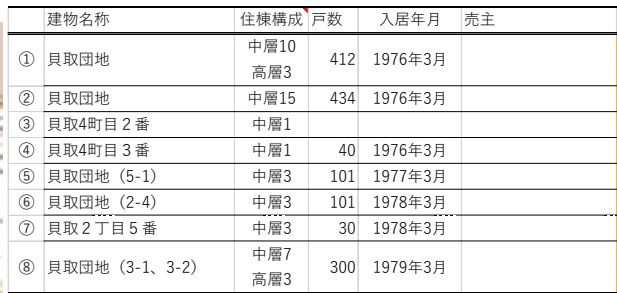


住区内の施設

用途地域



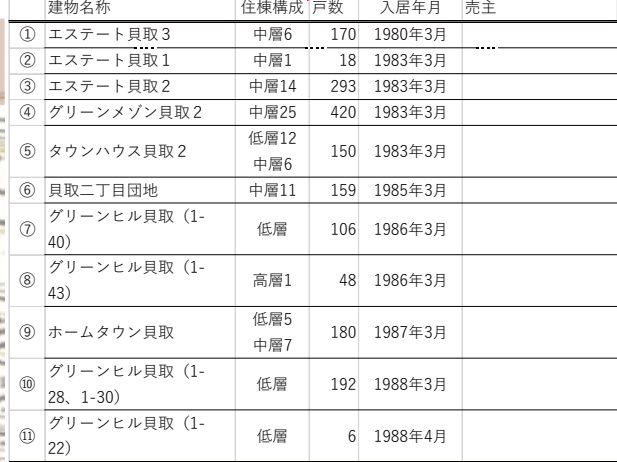
1970 年代



	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		

下図：1975年 市営

1980 年代



	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		

下図：1983 年 市営

1990 年代



	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		

下図：1993年 市営

2000 年代



	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		

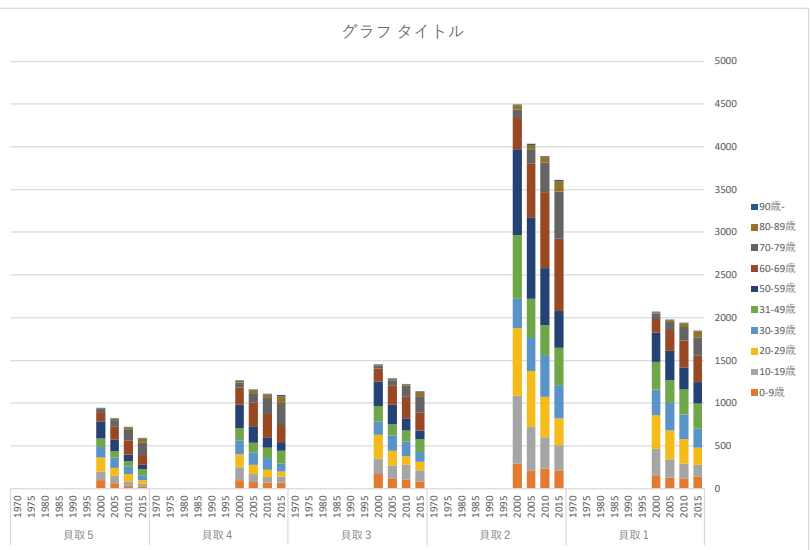
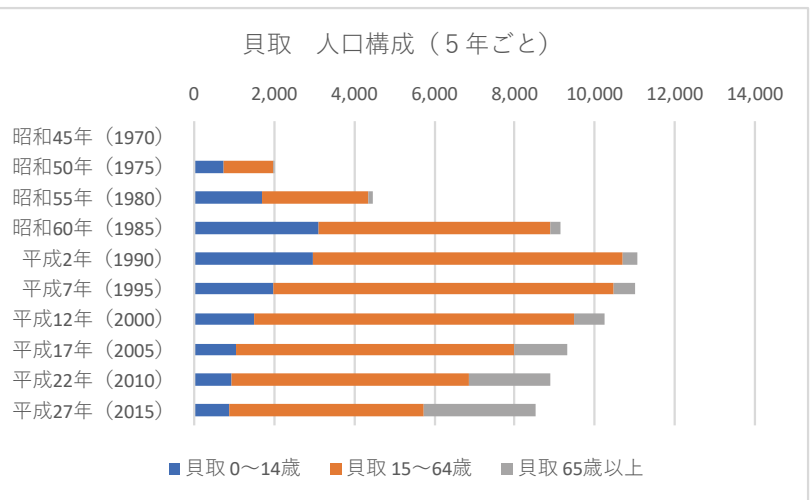
下図：1999年市営

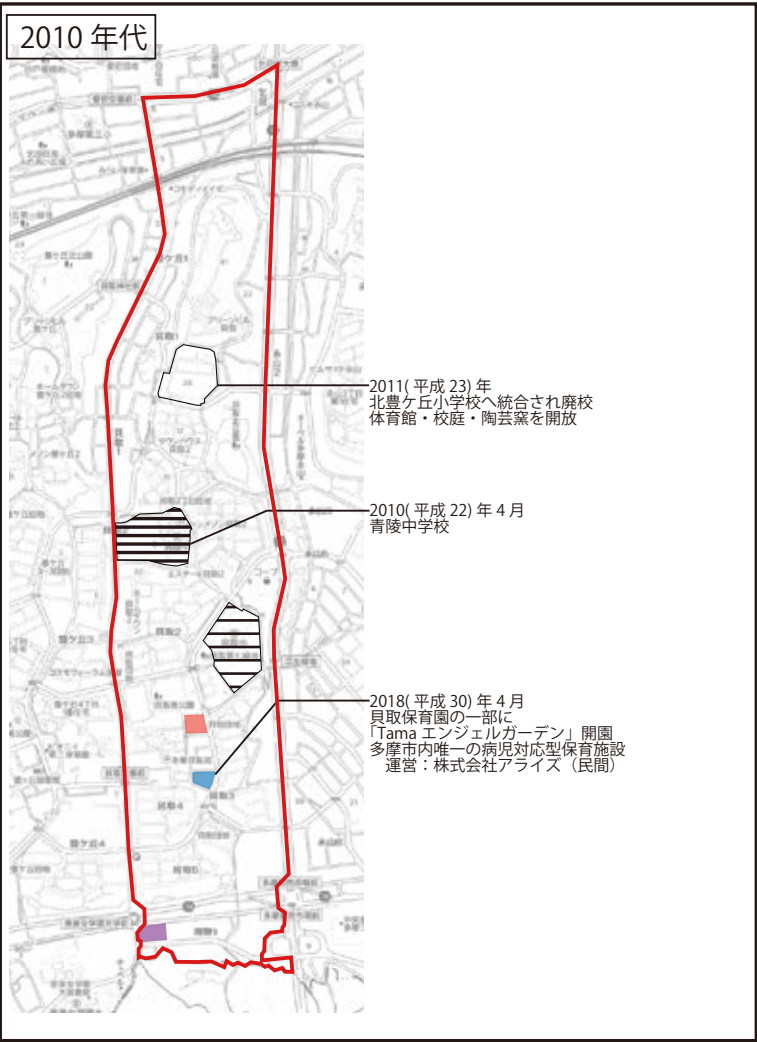
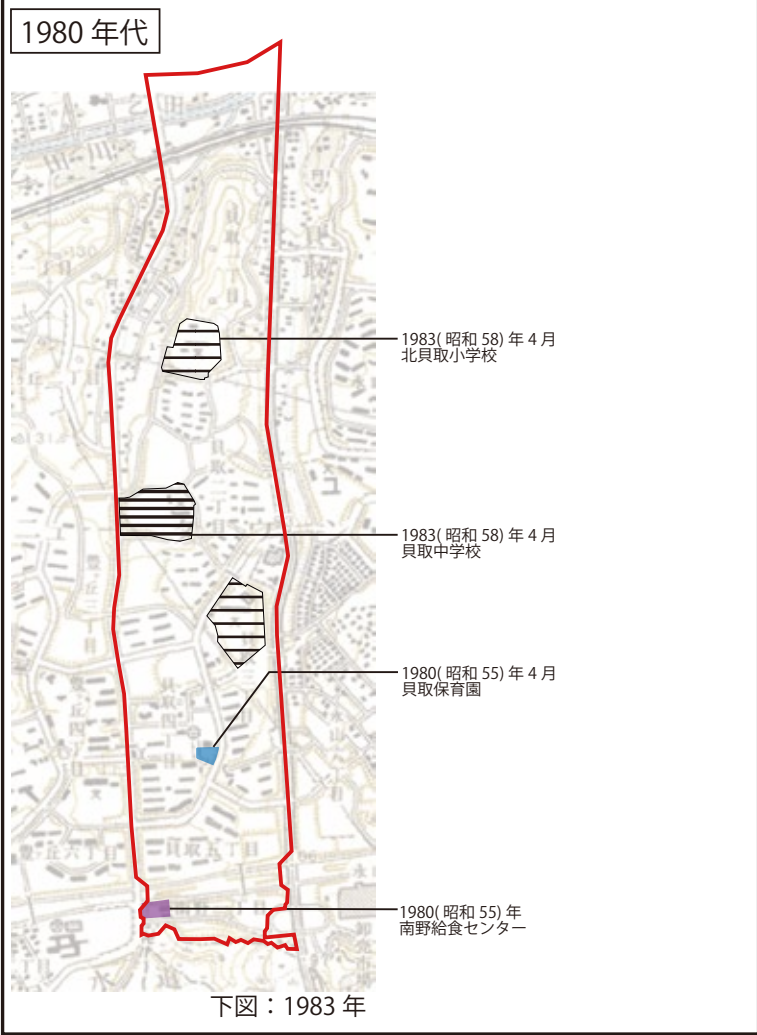
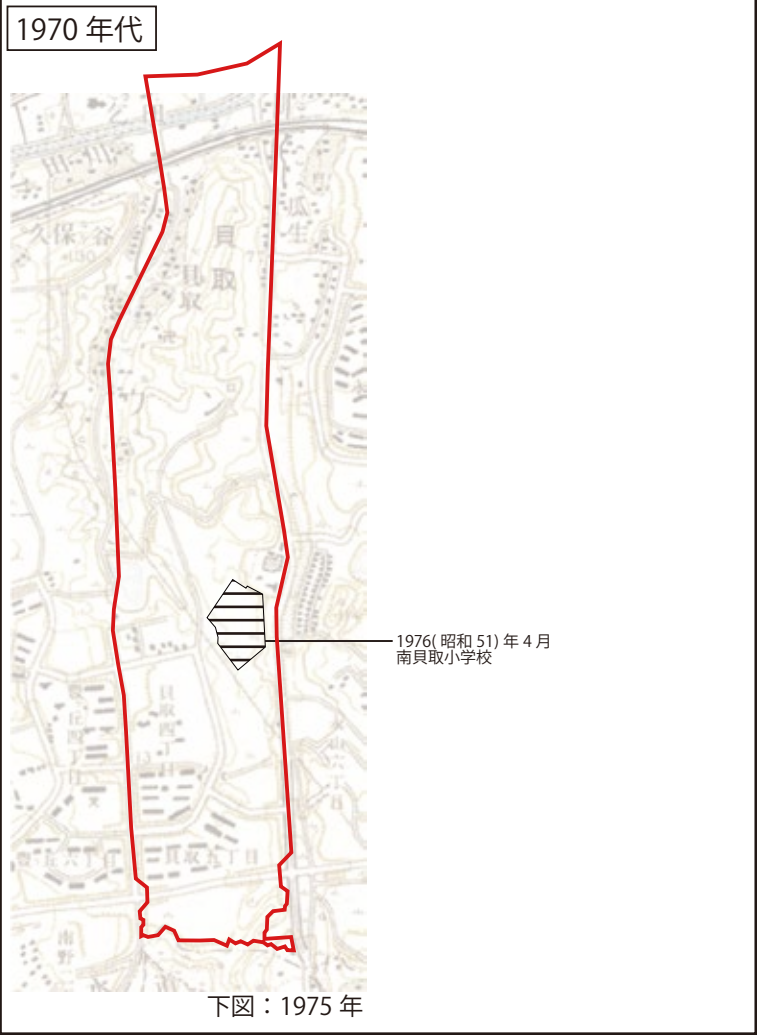
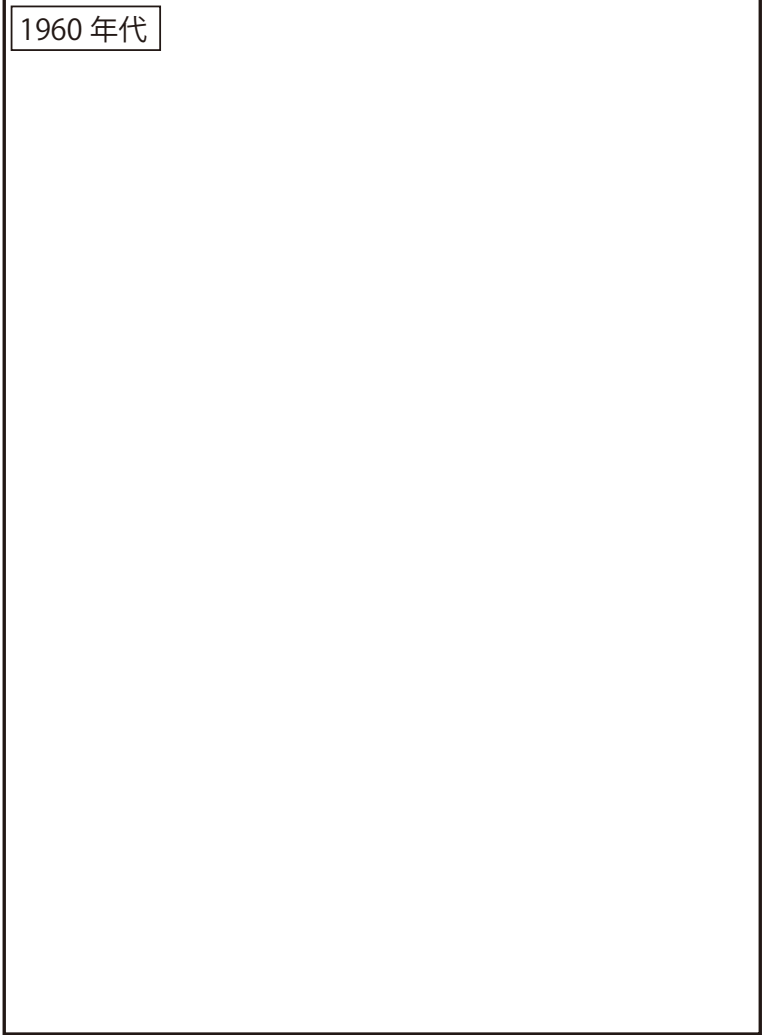
2010 年代



	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		

市營





開発の変遷グラフ

年度	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31				
公 共 施 設	南貝取小学校																																								貝取小学校																			
											貝取保育園																																																	
											北貝取小学校																																{統合}																	
											貝取中学校																																{統合} 青陵中学校(移転)																	
																					貝取コミュニティセンター(貝取こぶし館)																																							
商業	貝取南部近隣センター（スーパーマーケット1、戸割店舗10、銀行、郵便局）																																																											

住区内の施設

小学校

中学校

高校

大学

教育・文化施設

病院

社会福祉施設

体育施設

民間事業者

官公庁施設

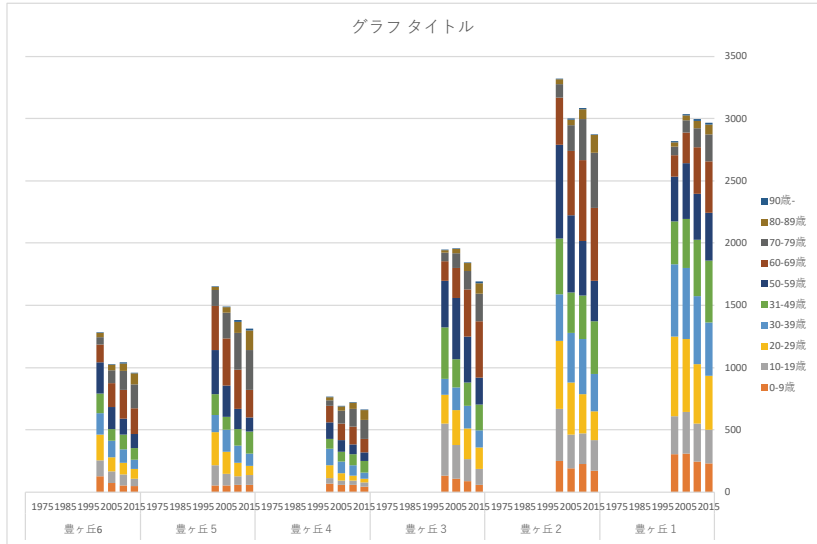
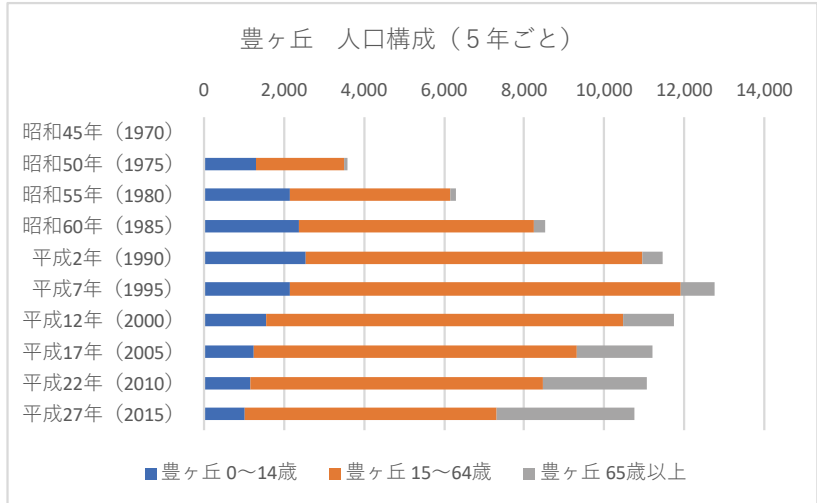
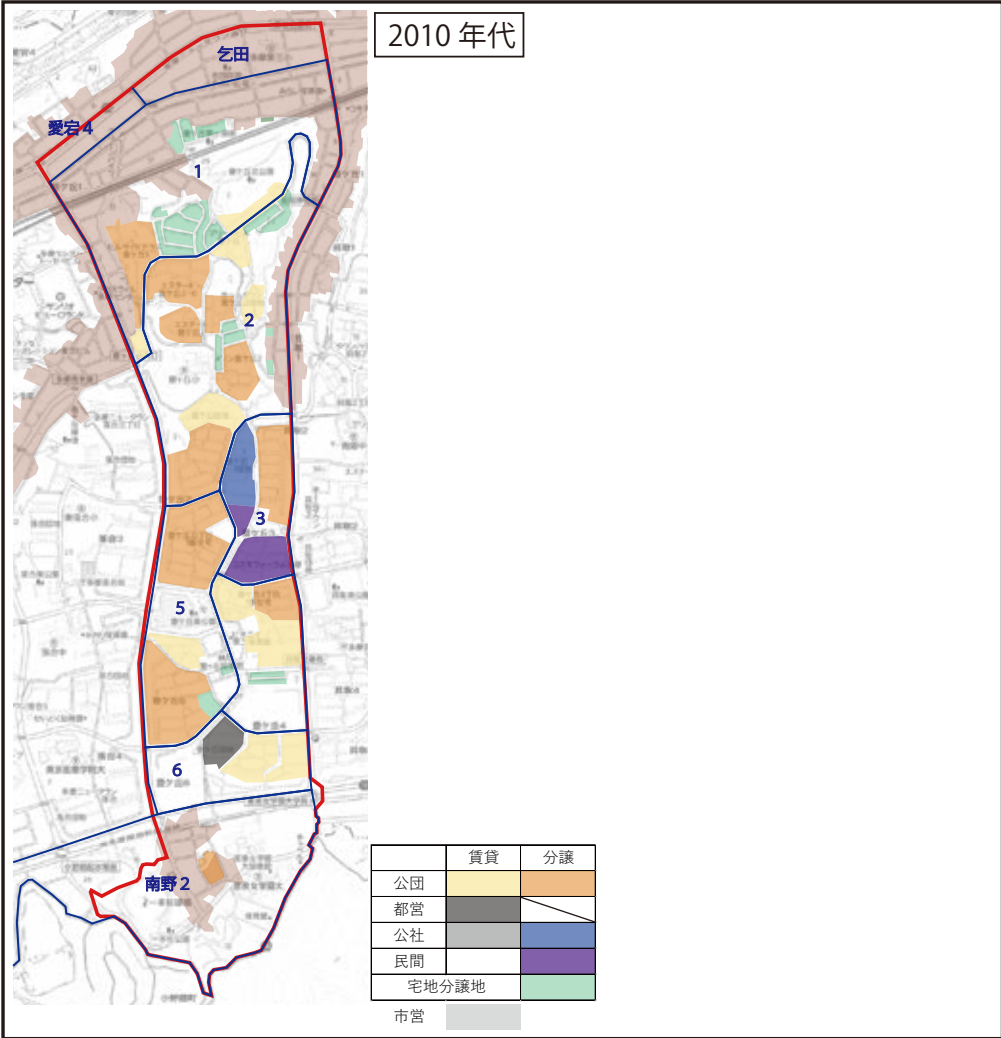
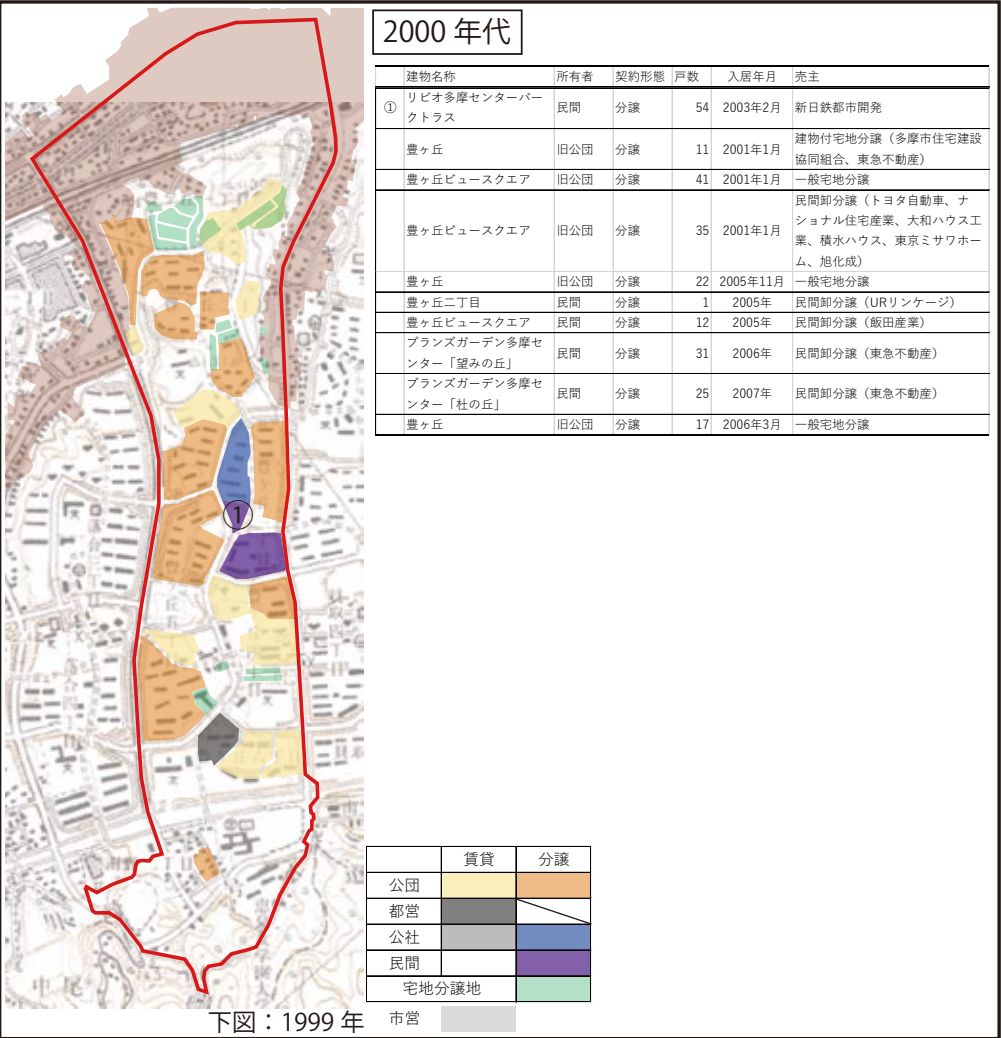
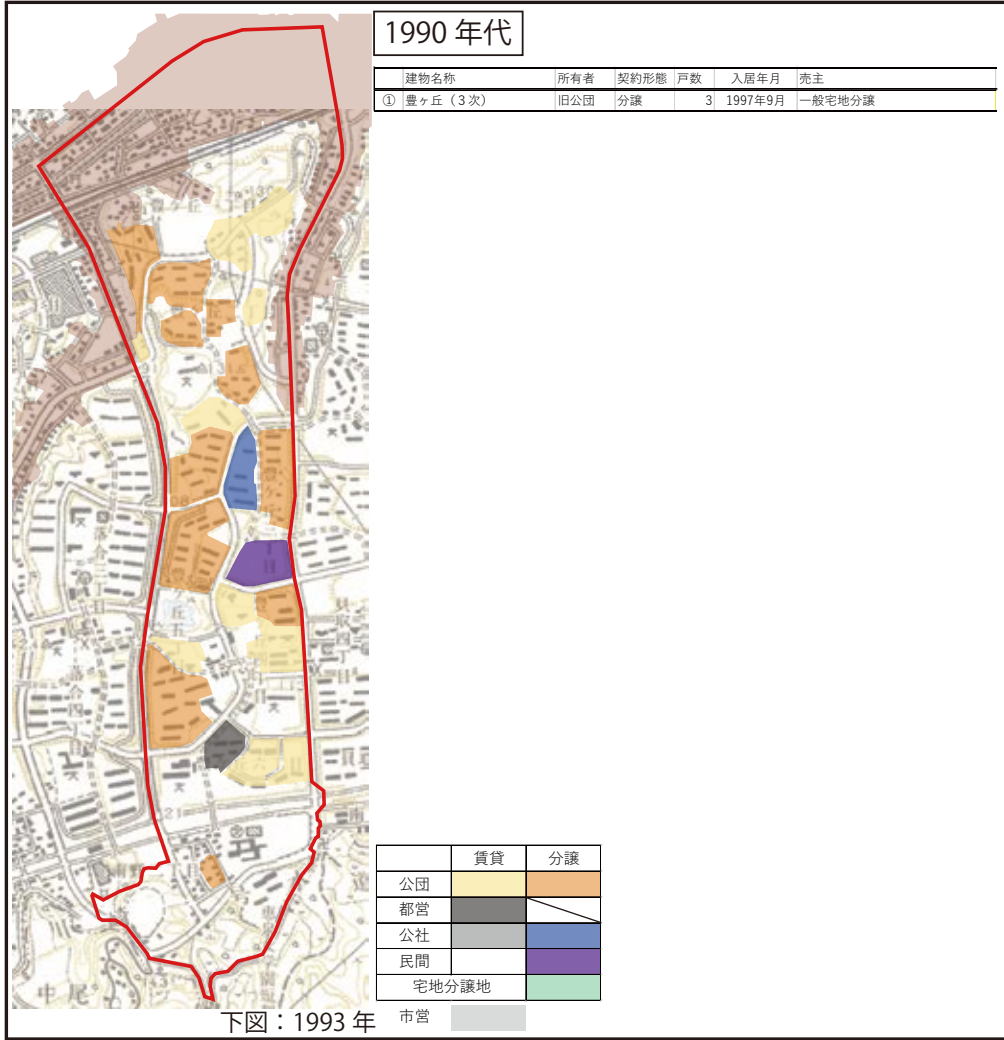
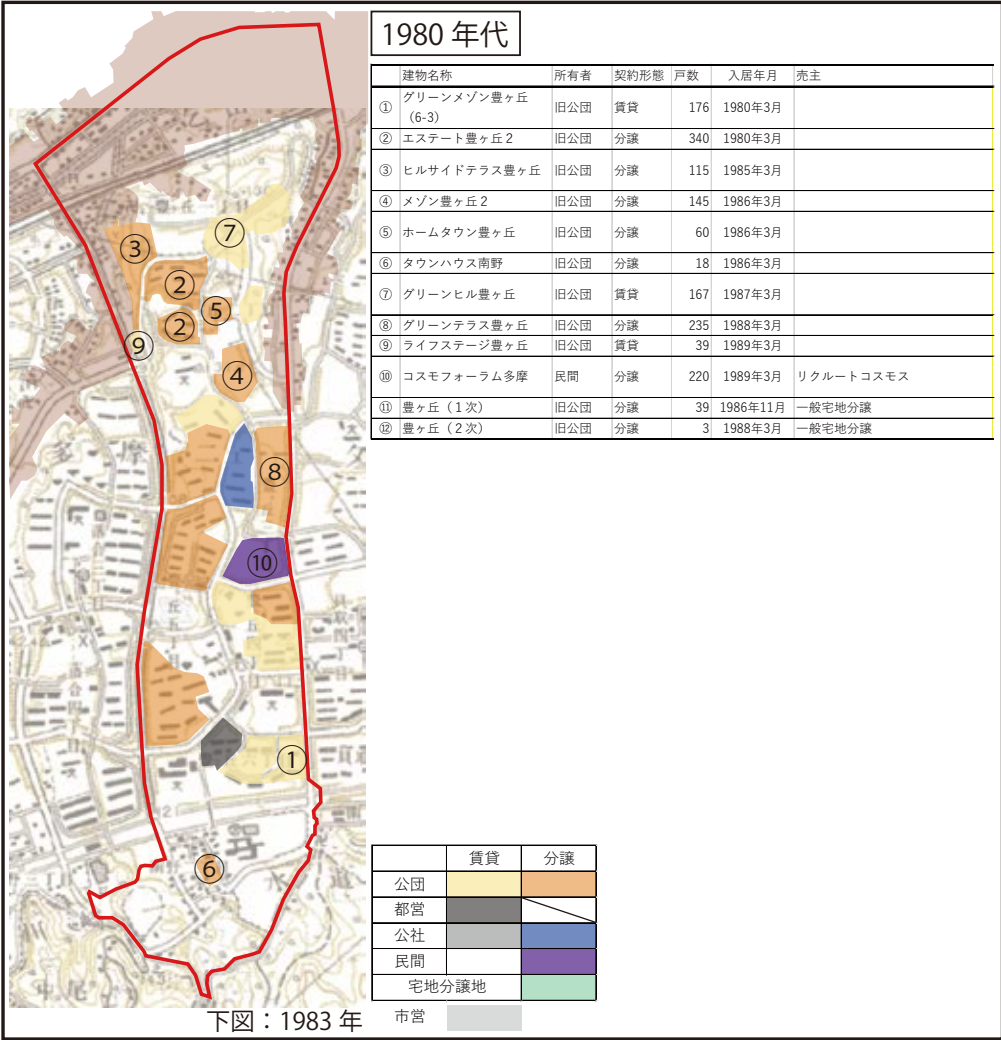
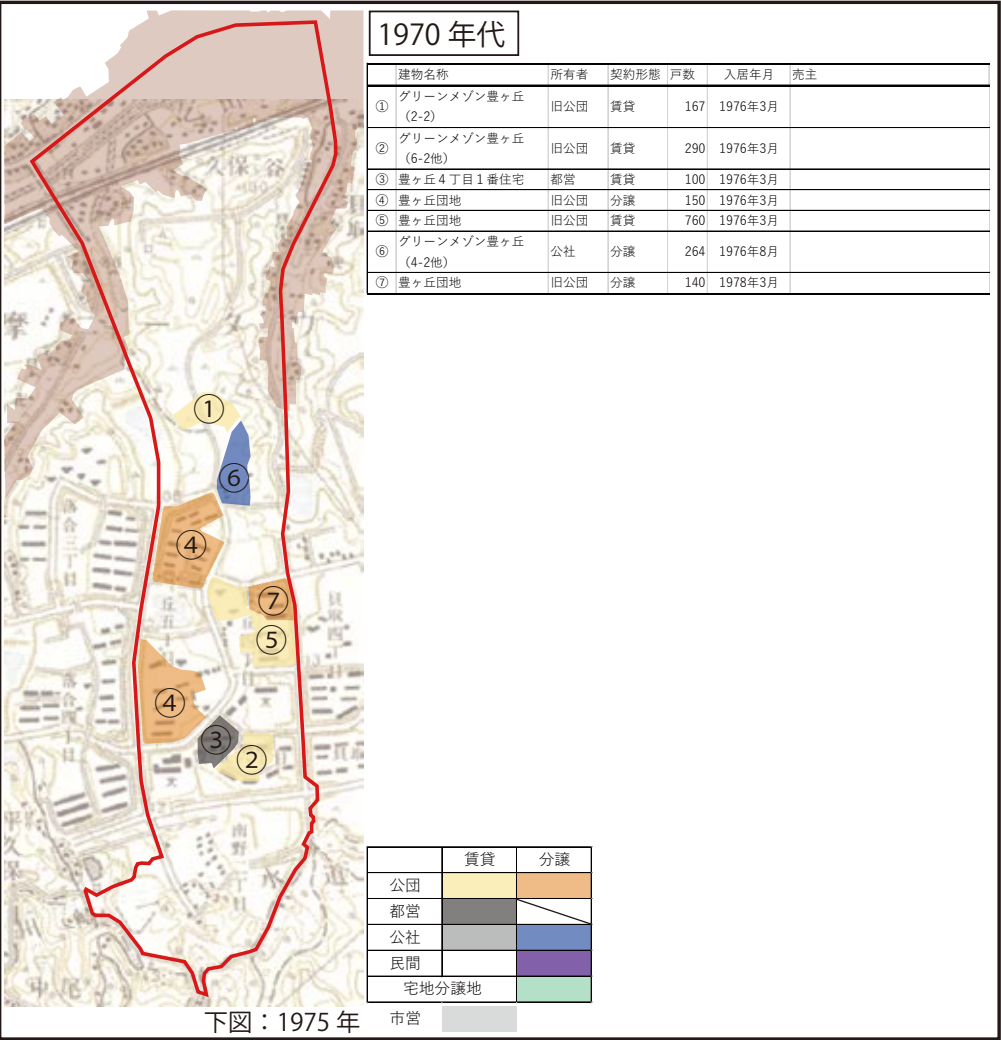
用途地域

商業地域

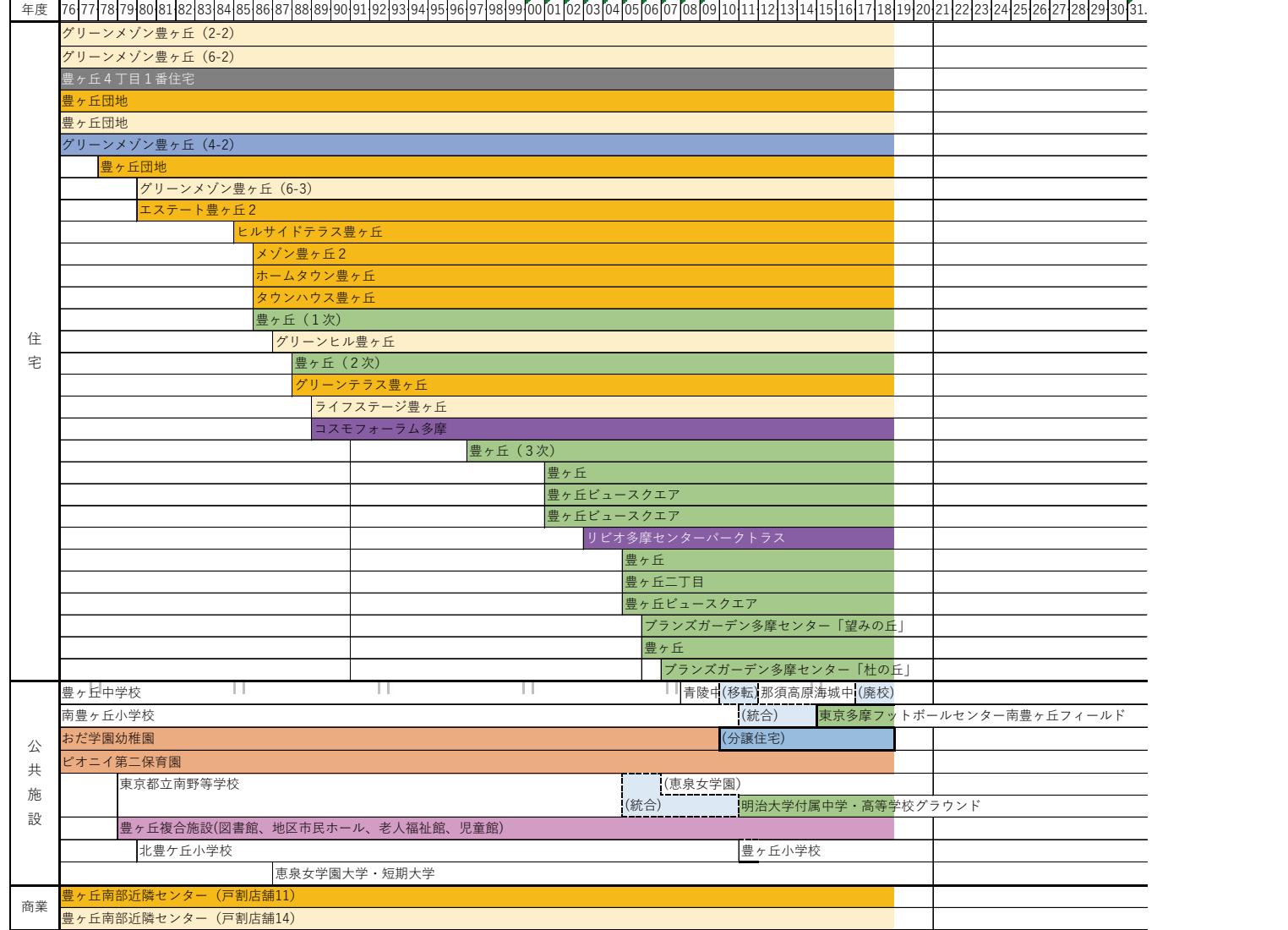
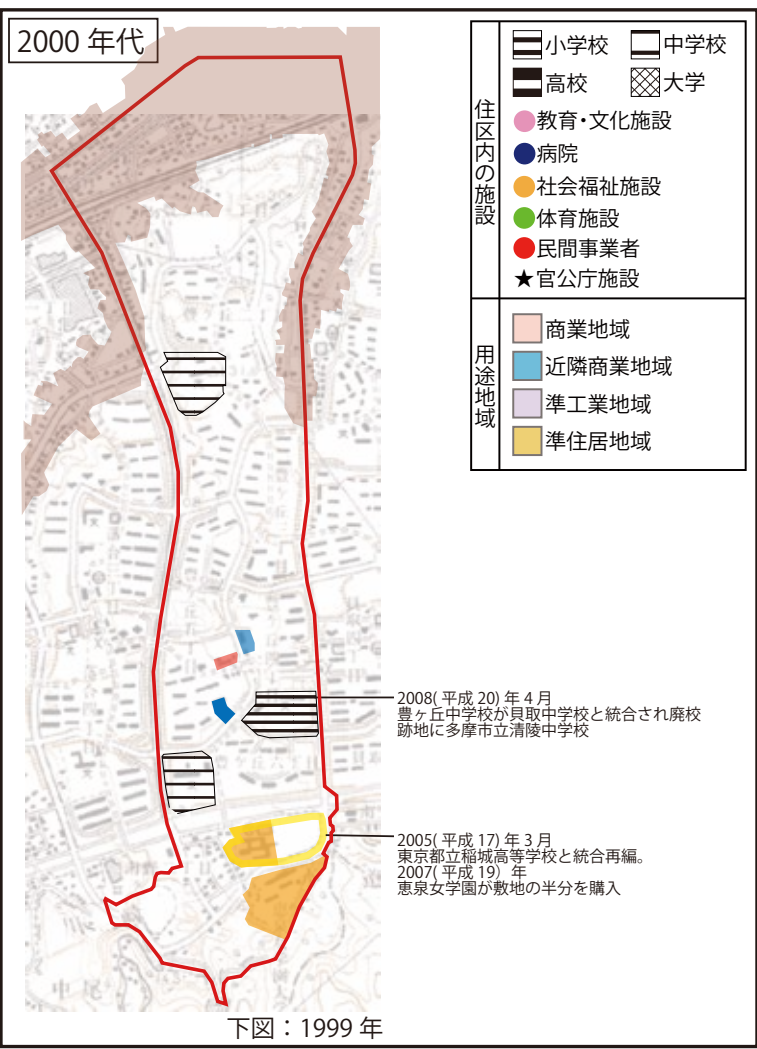
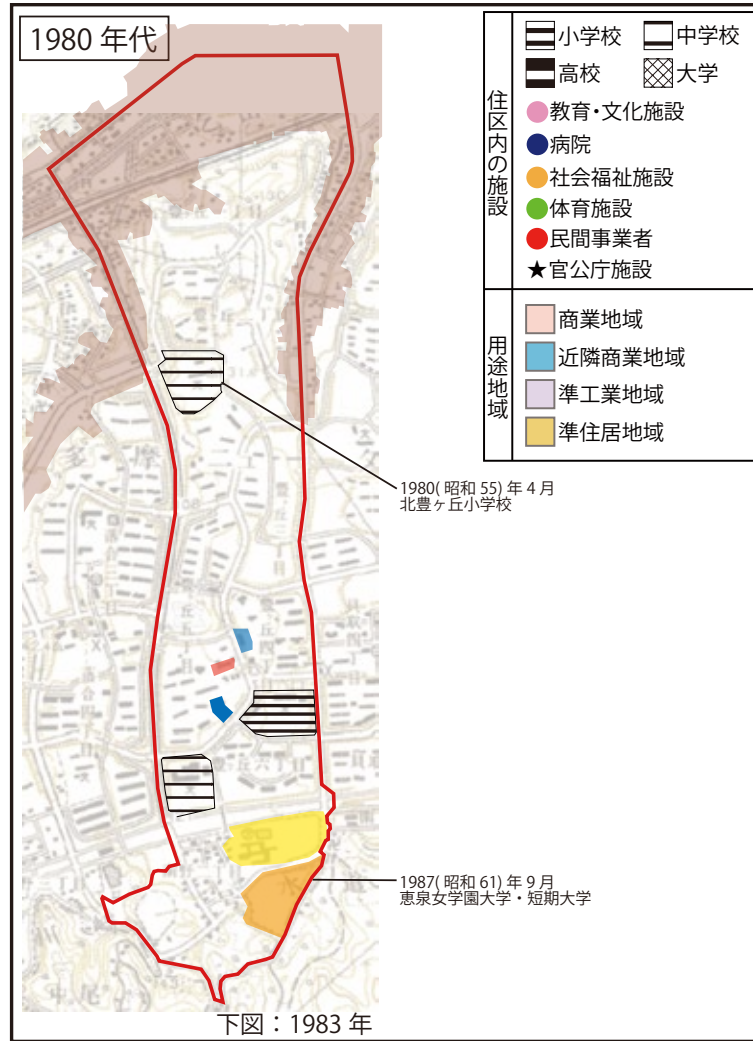
近隣商業地域

準工業地域

準住居地域





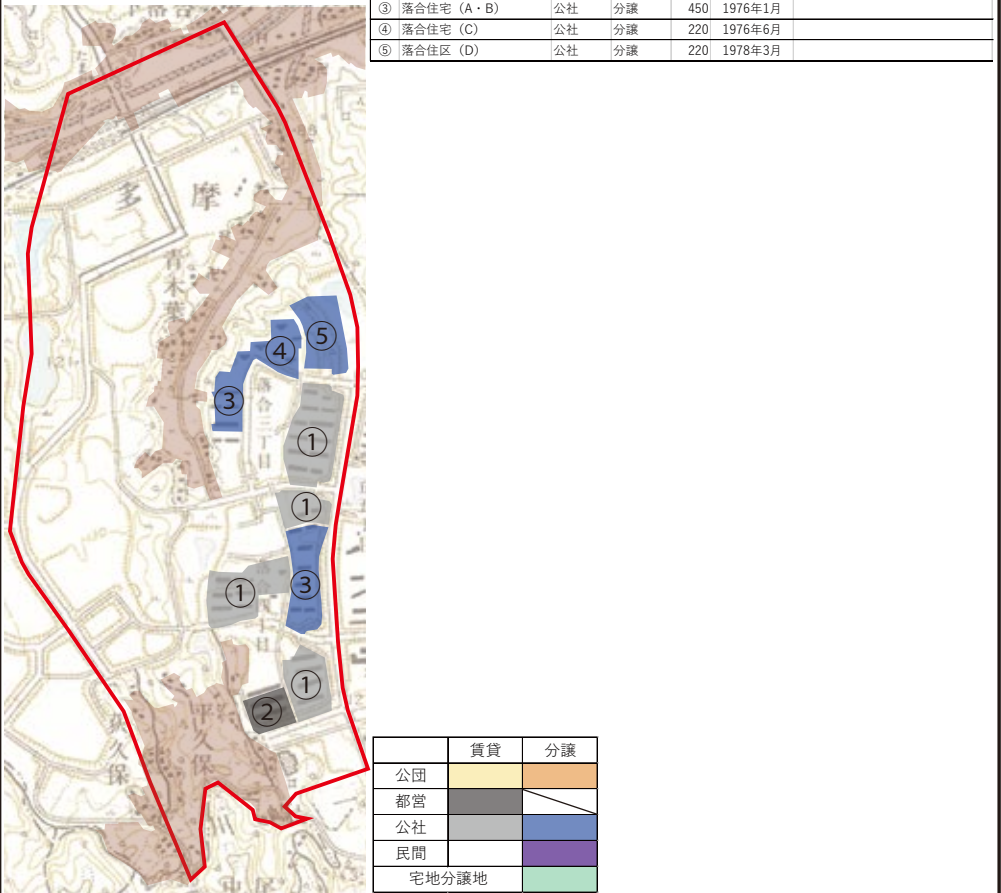
1960 年代



[illegible]

建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
① 倉庫 1棟 100坪 100坪	倉庫 1棟 100坪 100坪	倉庫 1棟 100坪 100坪	100坪	100坪	100坪

1970年代	建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
	① 多摩ニュータウン落合	公社	賃貸	1060	1975年11月	
	② 落合住宅	都営	賃貸	220	1976年3月	
	③ 落合住宅 (A・B)	公社	分譲	450	1976年1月	
	④ 落合住宅 (C)	公社	分譲	220	1976年6月	
	⑤ 落合住宅 (D)	公社	分譲	220	1978年3月	

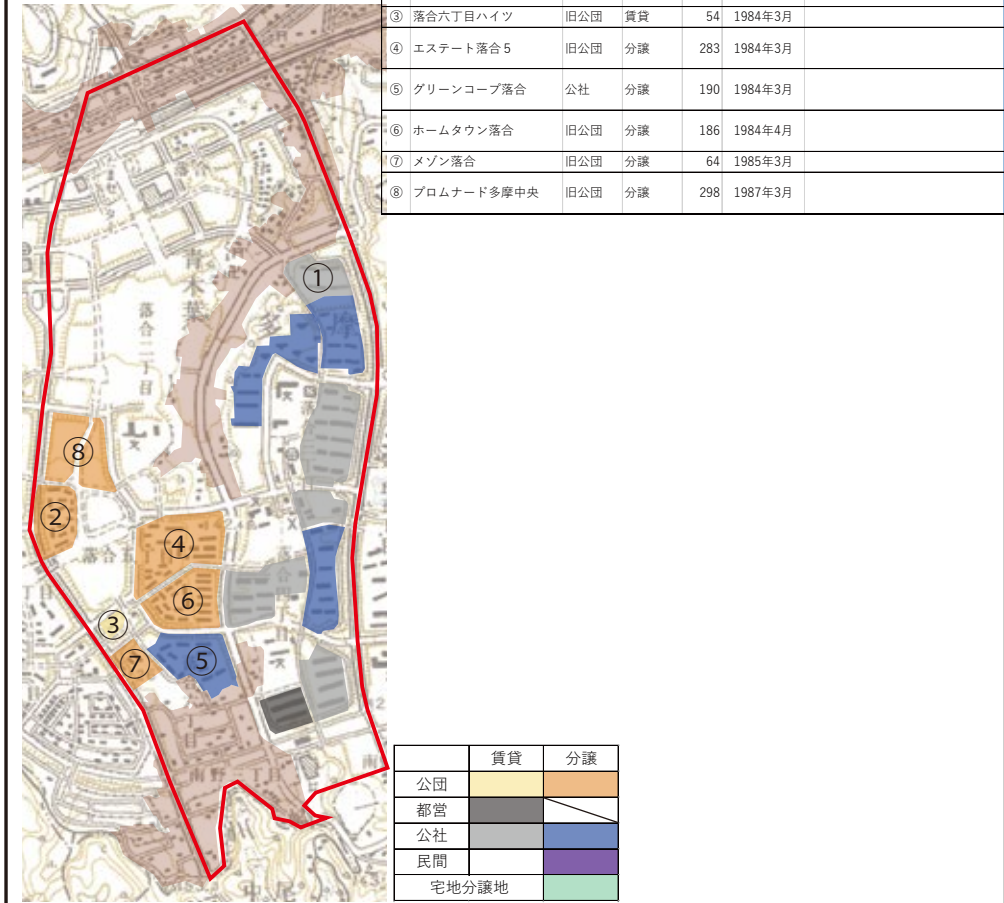



	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		

下図：1975年 市営

建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
① 落合三丁目住宅	公社	賃貸	160	1980年3月	

1980年代		建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
	①	落合三丁目住宅	公社	賃貸	160	1980年3月	
	②	タウンハウス落合	旧公団	分譲	112	1982年3月	
	③	落合六丁目ハイツ	旧公団	賃貸	54	1984年3月	
	④	エステート落合5	旧公団	分譲	283	1984年3月	
	⑤	グリーンコープ落合	公社	分譲	190	1984年3月	
	⑥	ホームタウン落合	旧公団	分譲	186	1984年4月	
	⑦	メゾン落合	旧公団	分譲	64	1985年3月	
	⑧	プロムナード多摩中央	旧公団	分譲	298	1987年3月	

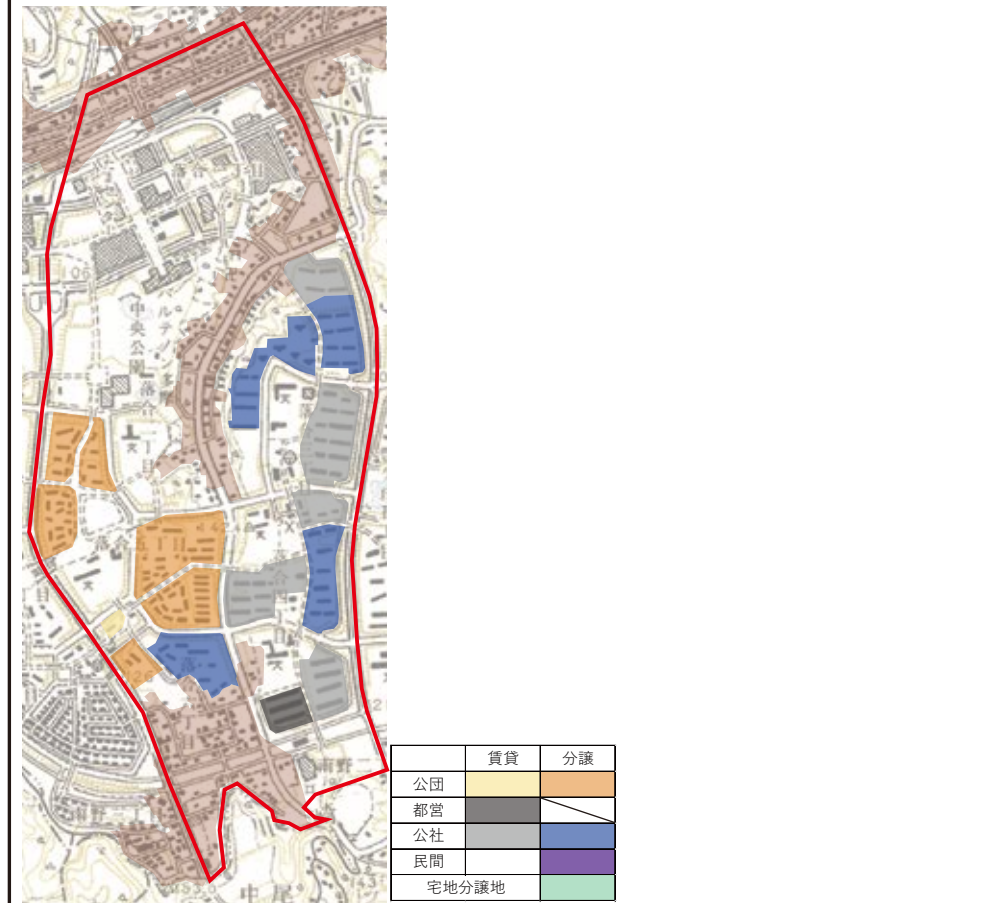


		賃貸	分譲
	公団		
	都営		
	公社		
	民間		
	宅地分譲地		

下図：1983年 市営

建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
① 落合	旧公団	分譲	4	1992年1月	一般宅地分譲


建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
① 落合	旧公団	分譲	4	1992年1月	一般宅地分譲

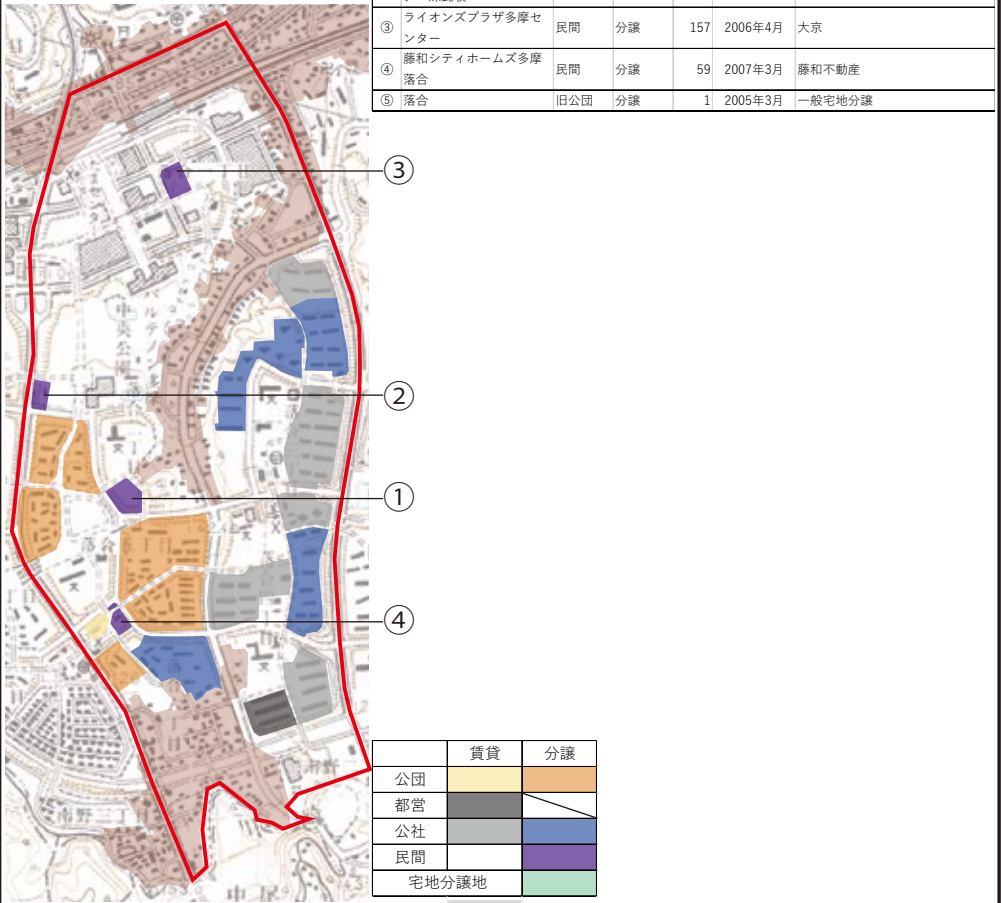


	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		

下図：1993年 市営

2000年代	建初名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
	① イトーピア多摩バルテノ Valtino	民間	分譲	88	2003年11月	伊藤忠都市開発

2000 年代	建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
	① イトピア多摩バルテノンヒルズ	民間	分譲	88	2003年11月	伊藤忠市開発
	② D'グラフォート多摩センター線瓦坂	民間	分譲	132	2005年3月	大和ハウス工業
	③ ライオンズプラザ多摩センター	民間	分譲	157	2006年4月	大京
	④ 藤和シティホームズ多摩落合	民間	分譲	59	2007年3月	藤和不動産
	⑤ 落合	旧公団	分譲	1	2005年3月	一般宅地分譲

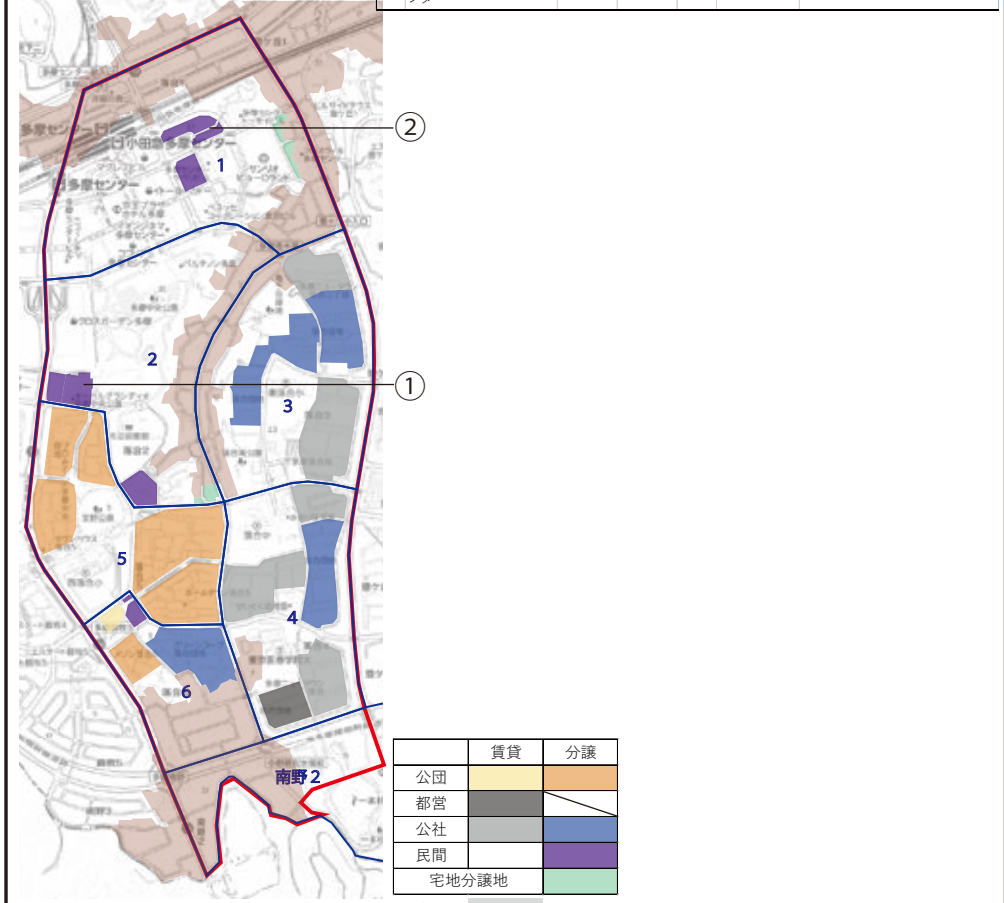


	賃貸	分譲
公団	Yellow	Orange
都営	Grey	Blue
公社	Grey	Blue
民間	Grey	Purple
宅地分譲地		Green

下図：1999年 市営

建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
① オーベルグランディオ多摩川	民間	分譲	358	2013年2月	有楽土地

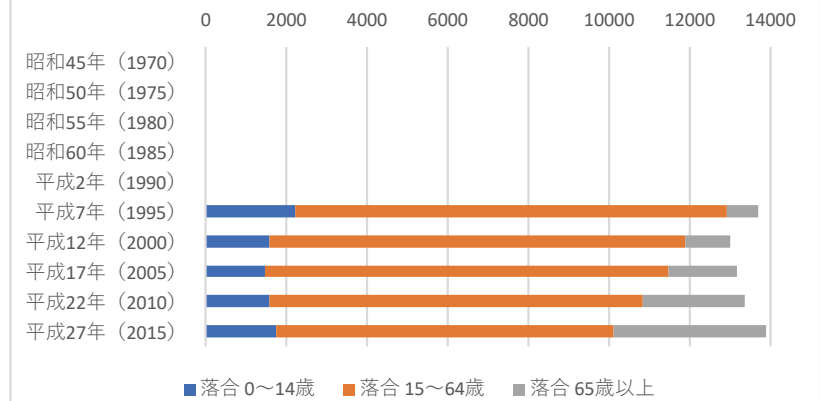
2010 年代	建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
	① オーベルグランディオ多摩中央公園	民間	分譲	358	2013年2月	有楽土地
	② ザ・パークハウス多摩センター	民間	分譲	175	2016年2月	三栄地所レジデンス



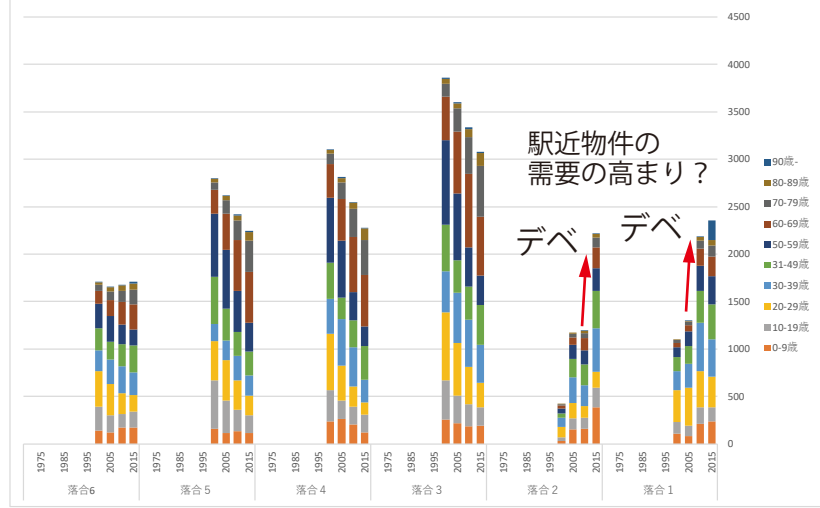
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		

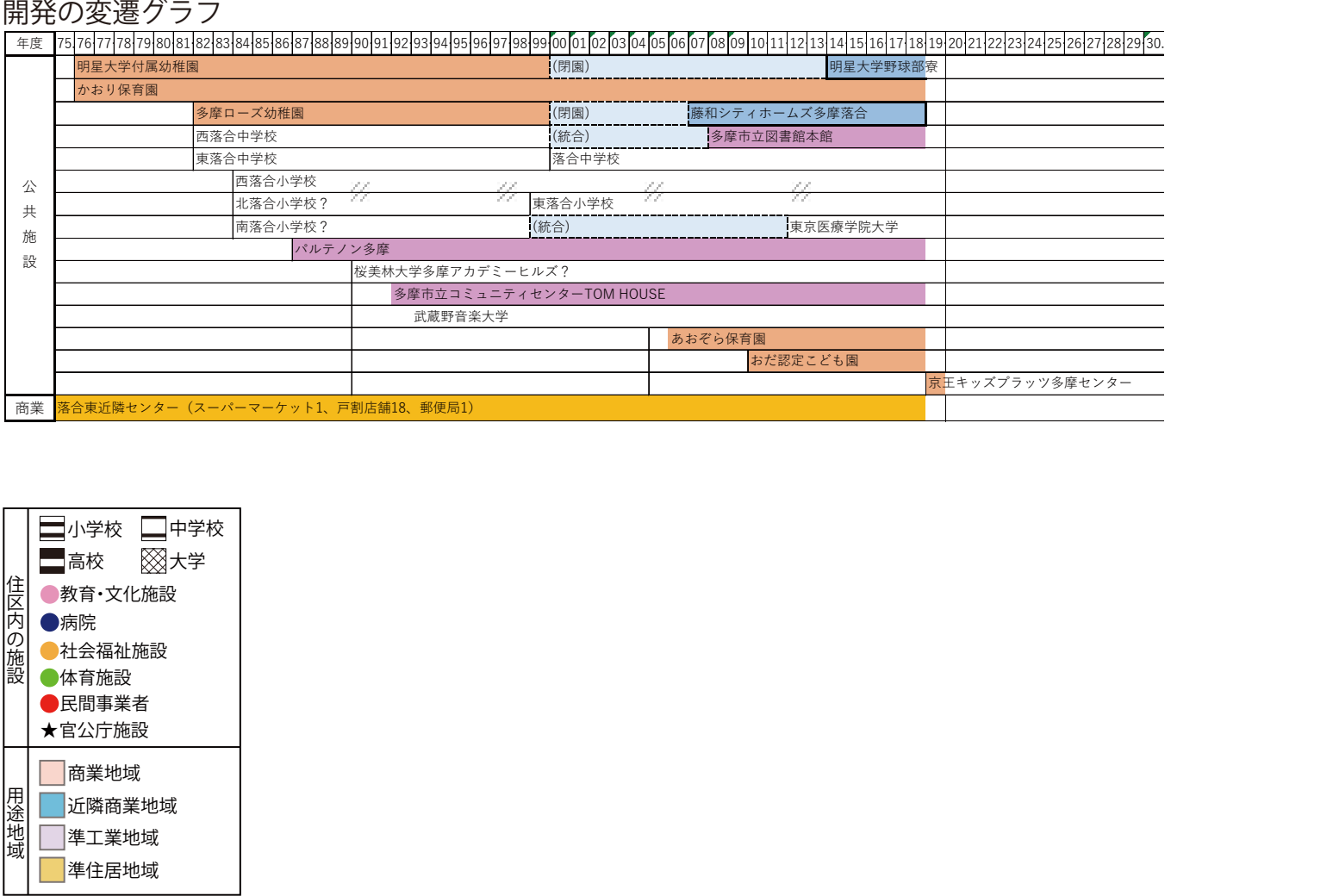
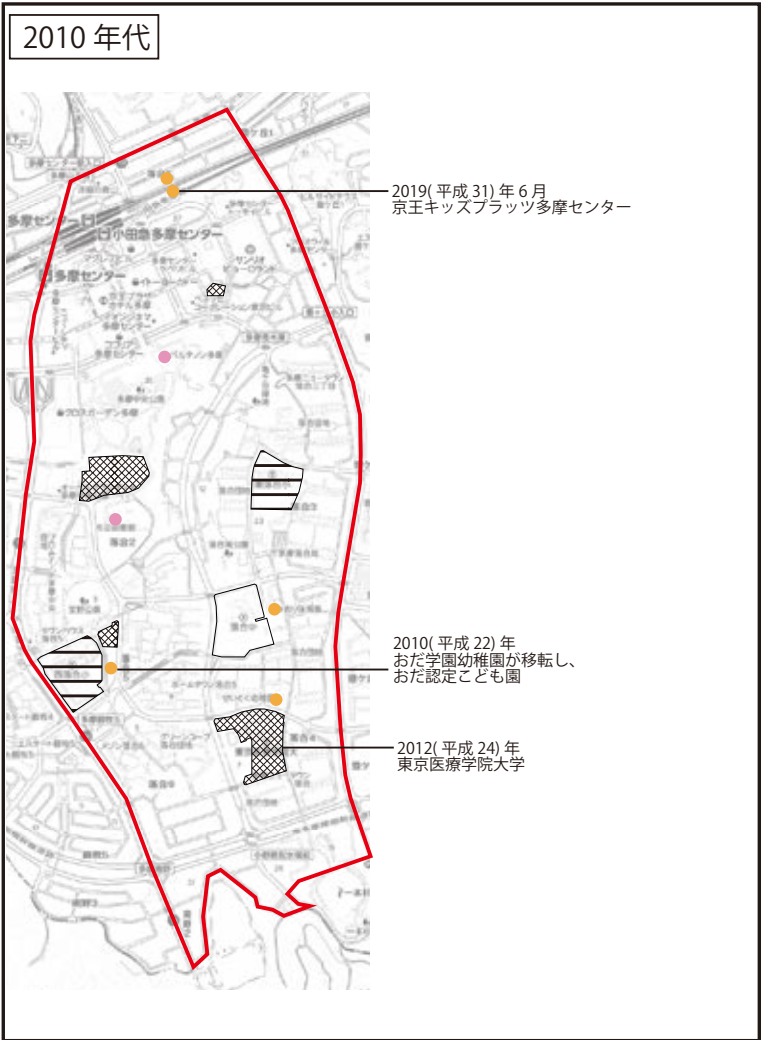
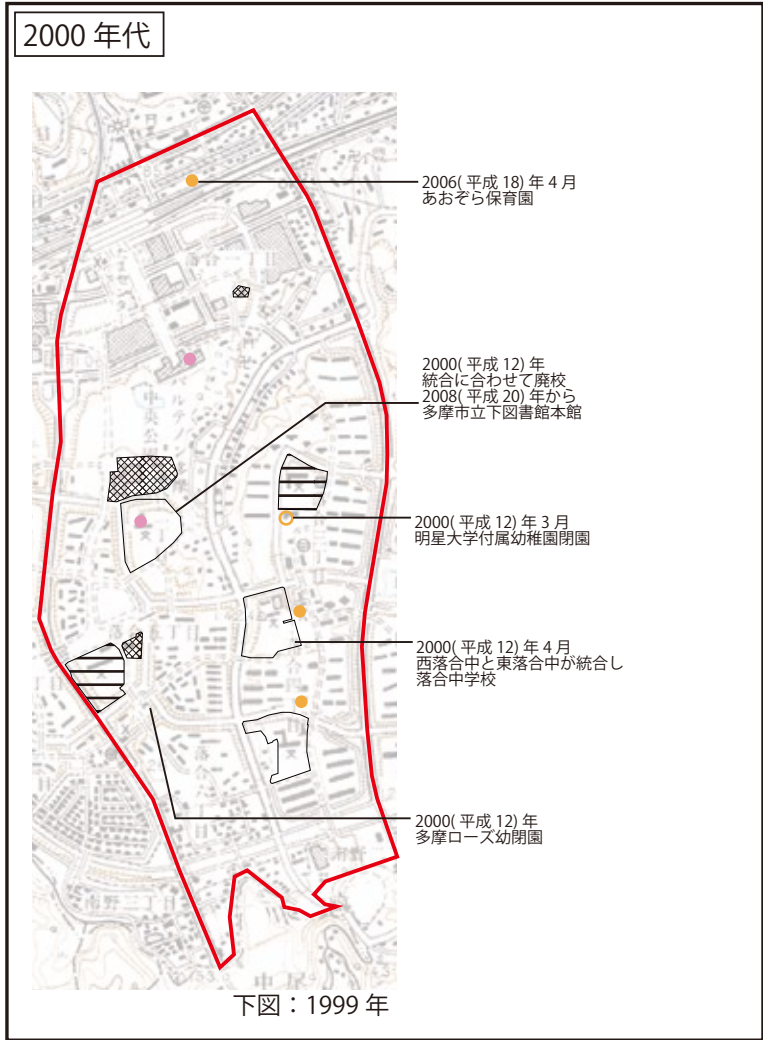
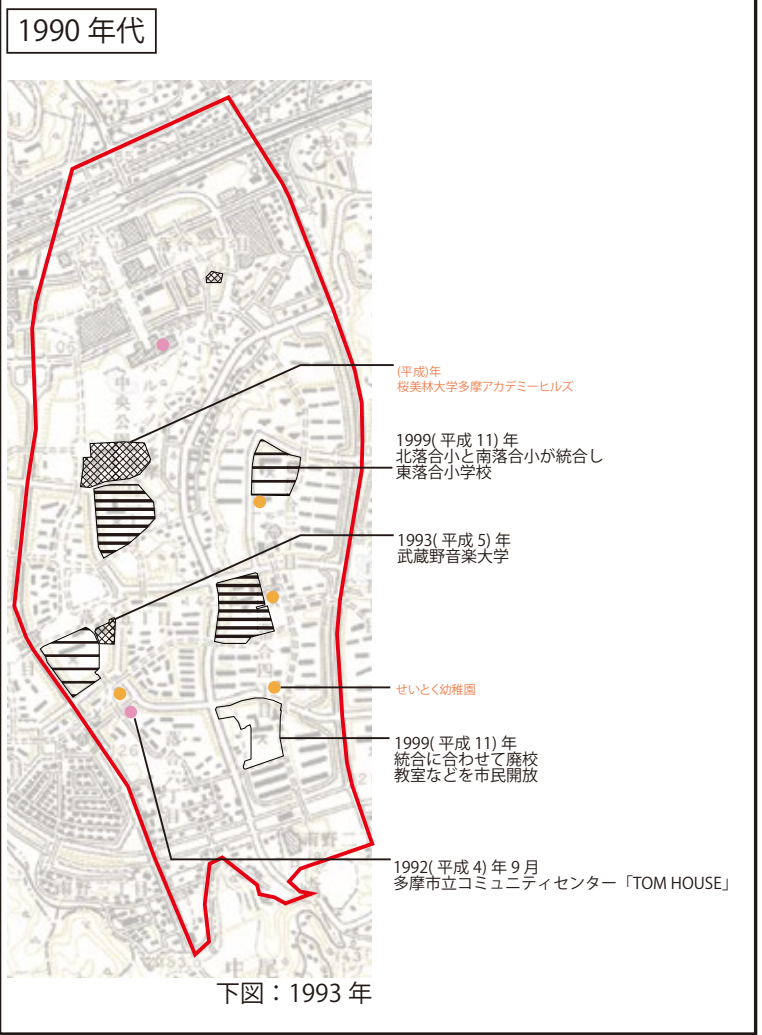
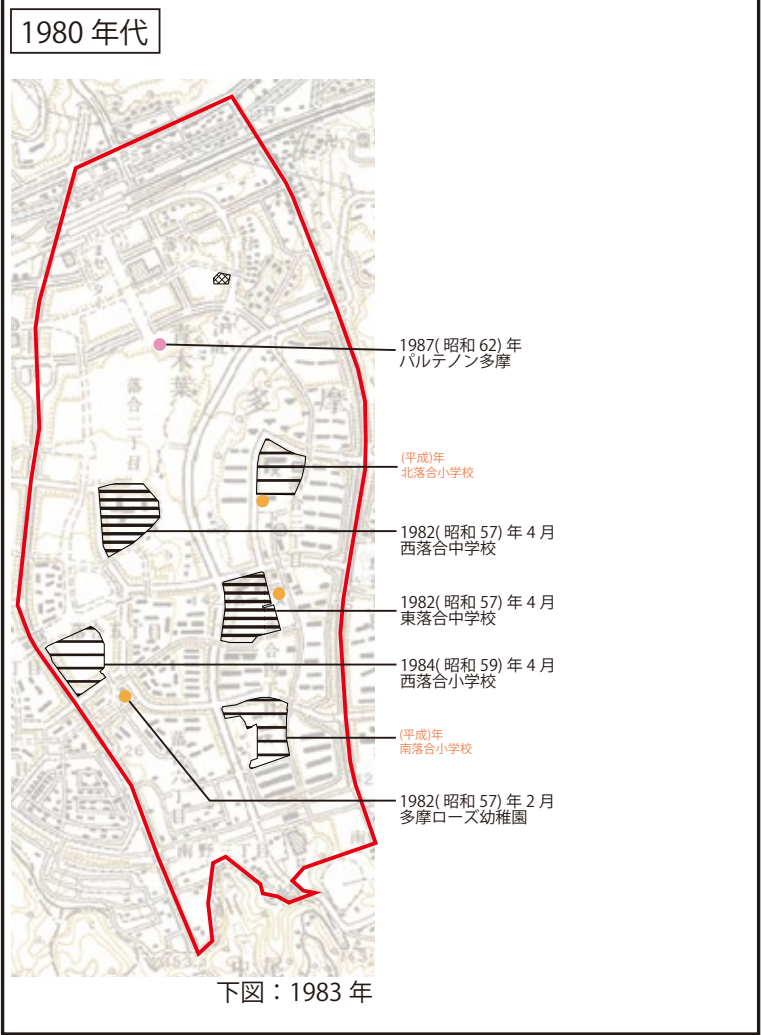
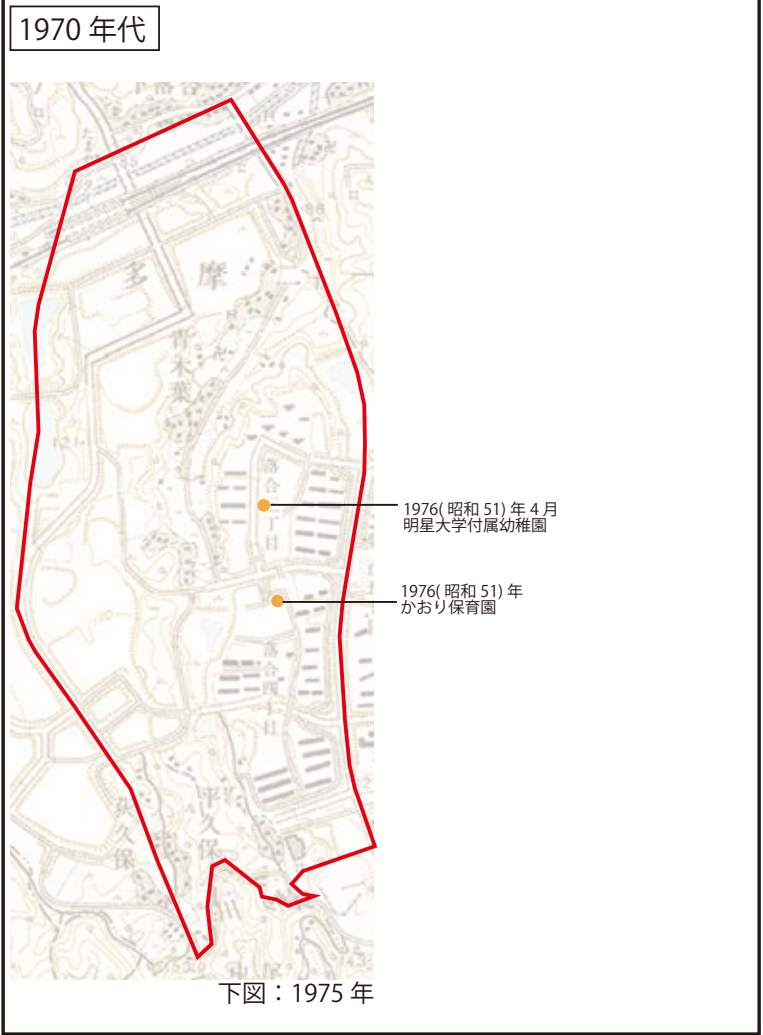
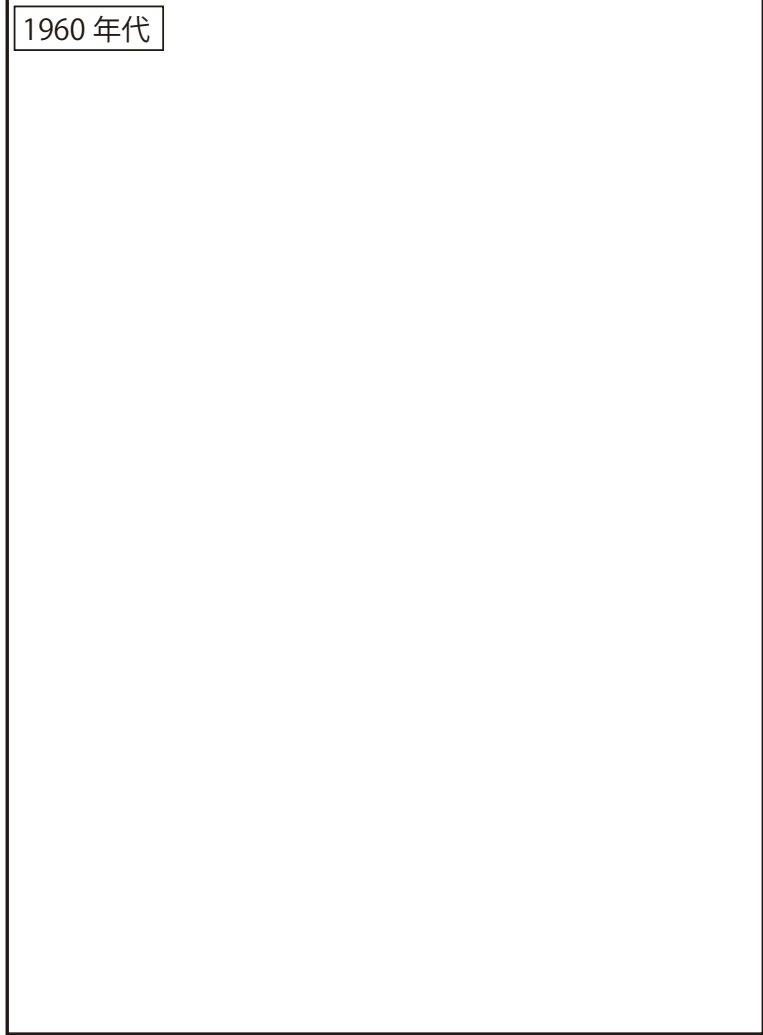
市営 ☐

落合 人口構成（５年ごと）

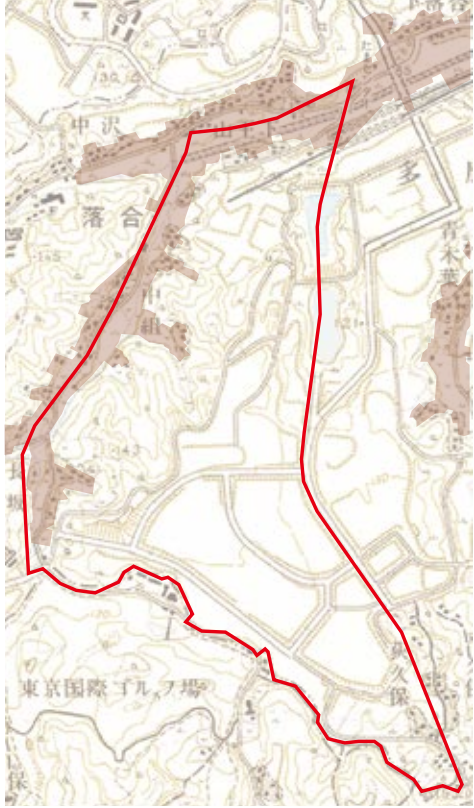


グラフ タイトル





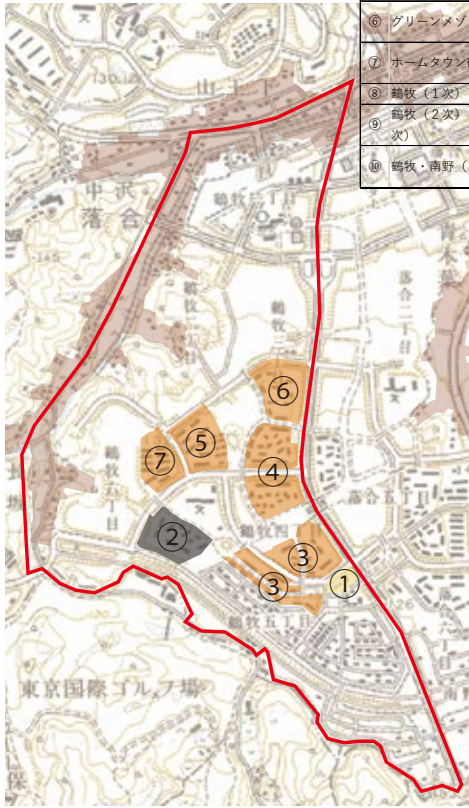
1970 年代



下圖：1975 年

	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

1980 年代

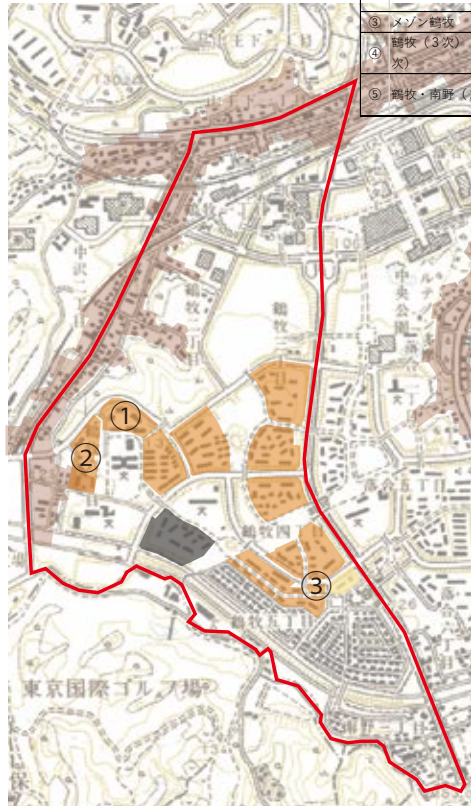


下圖：1983 年

建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
① エステート鶴牧 5	旧公団	賃貸	28	1982年3月	
② 鶴牧団地	都営	賃貸	165	1982年3月	
③ エステート鶴牧 4・5	旧公団	分譲	356	1982年3月	
④ タウンハウス鶴牧	旧公団	分譲	204	1982年3月	
⑤ エステート鶴牧 3	旧公団	分譲	221	1982年3月	
⑥ グリニメゾン鶴牧	旧公団	分譲	246	1983年3月	
⑦ ホームタウン鶴牧	旧公団	分譲	167	1989年6月	
⑧ 鶴牧（1次）	旧公団	分譲	200	1982年3月	一般宅地分譲
⑨ 鶴牧（2次）・南野（1次）	旧公団	分譲	211	1983年3月	一般宅地分譲
⑩ 鶴牧・南野（1次）	旧公団	分譲	50	1989年1月	建物付宅地分譲（多摩市住宅建設協同組合）

	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

1990 年代

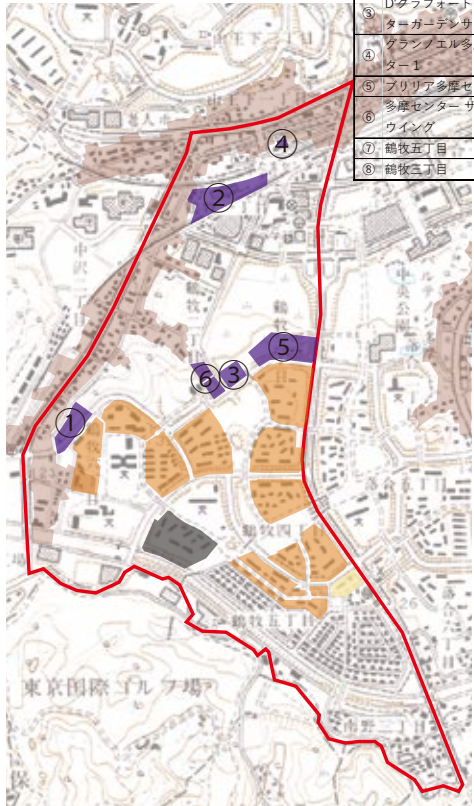


下圖：1993 年

建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
① ハイライズタウン増牧	旧公団	分譲	157	1990年3月	
② ヒルサイドタウン増牧	旧公団	分譲	154	1991年3月	
③ メゾン 増牧	旧公団	分譲	24	1993年3月	
④ 増牧（3次） （2次）	旧公団	分譲	13	1990年1月	一般宅地分譲
⑤ 増牧・南野（2次）	旧公団	分譲	50	1990年1月	建物付宅地分譲（多摩市住宅建設協同組合）

	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

2000 年代

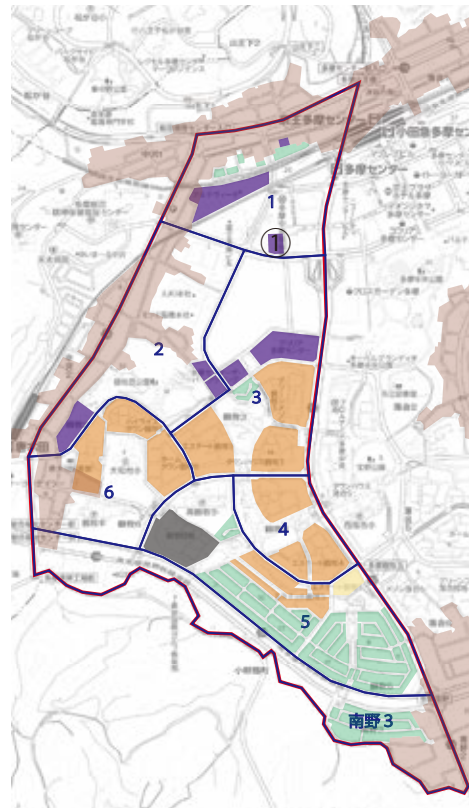


下圖：1999 年

	建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
①	リーデンスクエア多摩 鶴牧アイクロウシ	民間	分譲	98	2003年3月	藤和不動産
②	アルデヴィータ多摩セン ター	民間	分譲	377	2004年2月	ジョイントコーポレーション
③	D'ダラフォート多摩セン ターガーデンシタム	民間	分譲	129	2006年3月	大和ハウス工業
④	グランゼル多摩セン ターⅠ	民間	分譲	44	2006年8月	ノエル
⑤	多摩リア多摩セン ター	民間	分譲	530	2007年3月	東京建物、丸紅、伊藤忠都市開発
⑥	多摩センター・サ・パーク ウイング	民間	分譲	82	2008年9月	新日本建物、新星和不動産
⑦	鶴牧五丁目	旧公団	分譲	12	2002年10月	一般宅地分譲
⑧	鶴牧三丁目	旧公団	分譲	16	2004年3月	一般宅地分譲

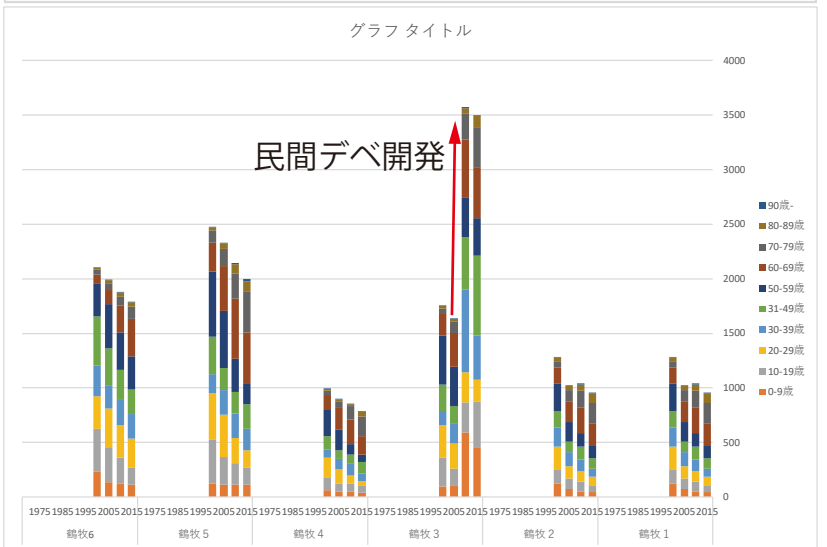
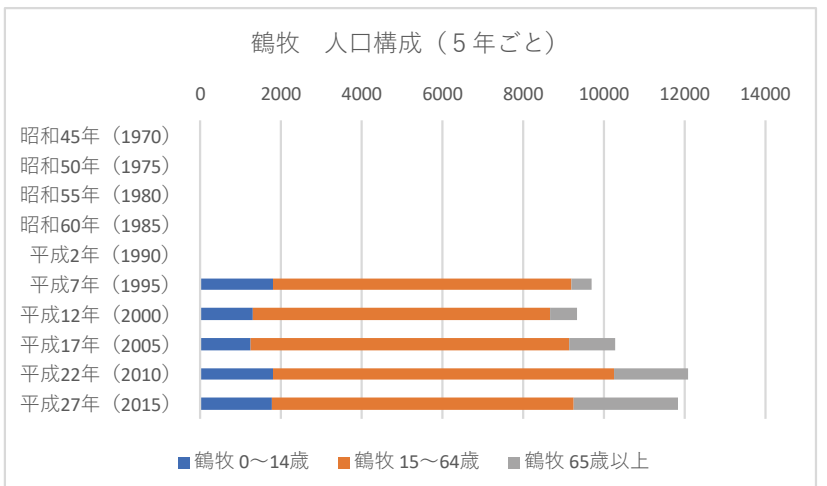
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

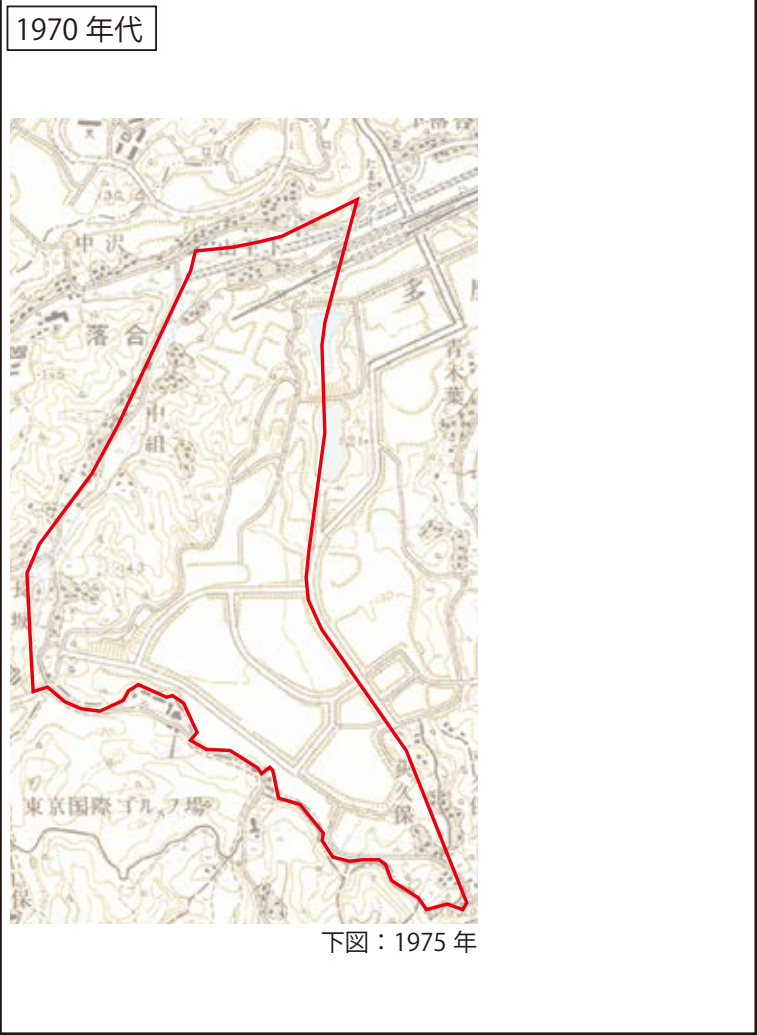
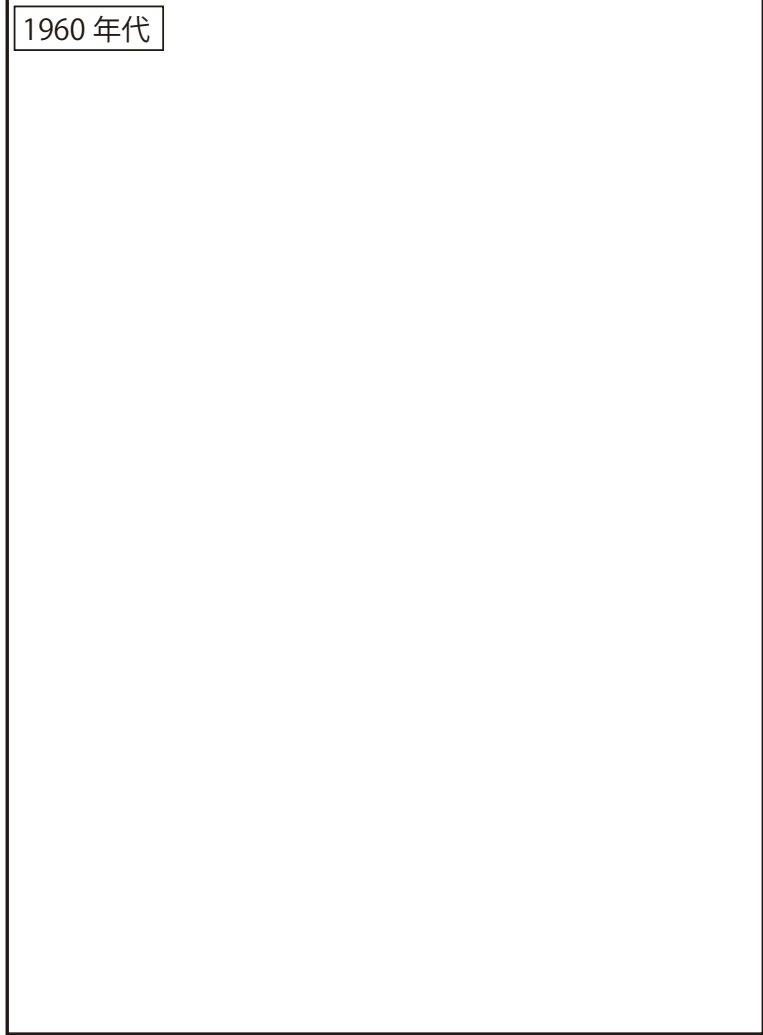
2010 年代



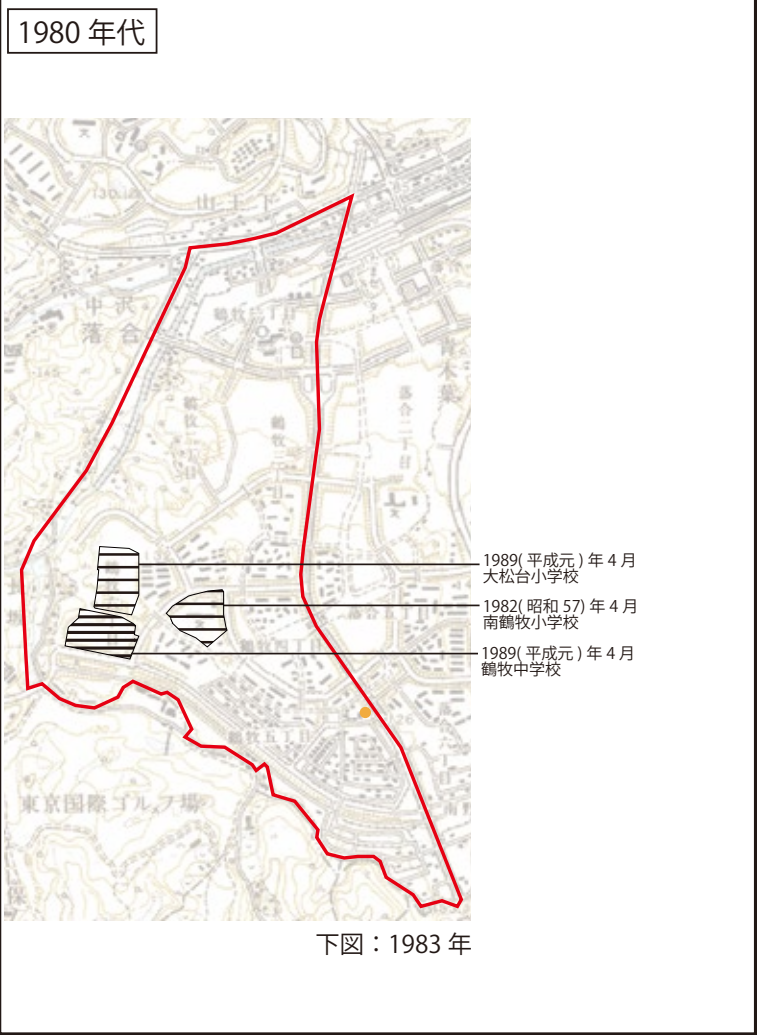
	賃貸	分譲
公団		
都営		
公社		
民間		
宅地分譲地		
市営		

	建物名称	所有者	契約形態	戸数	入居年月	売主
①	ヴィークステージ多摩センター	民間	分譲	165	2015年9月	清水総合開発





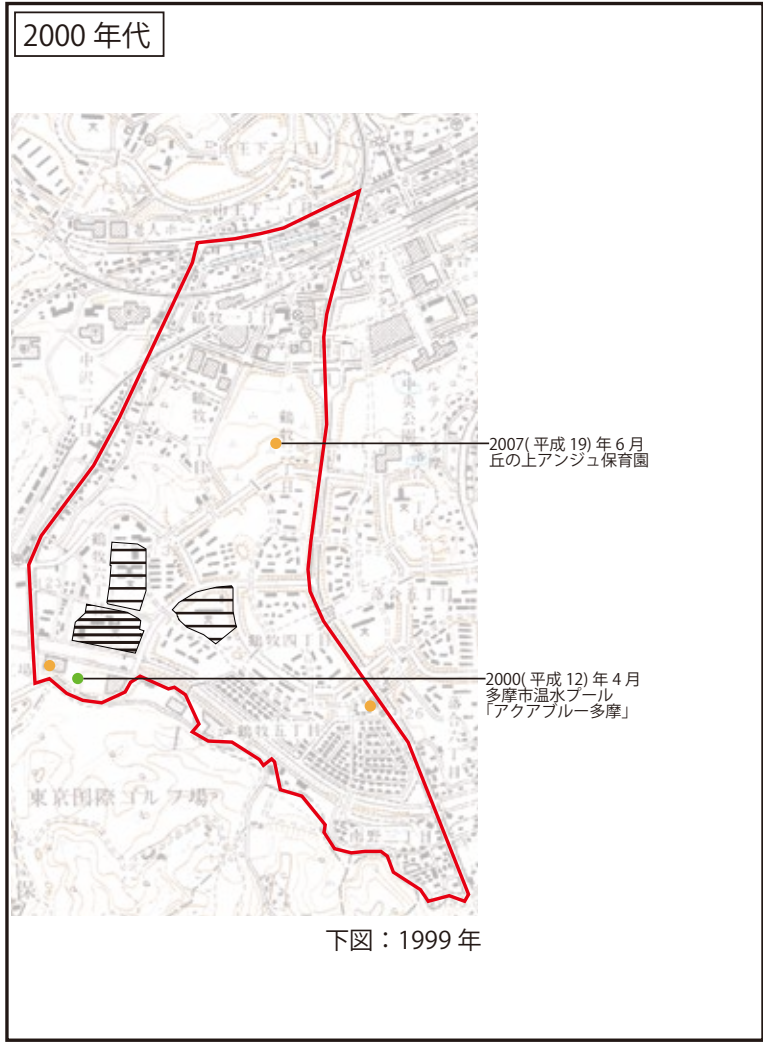
下図：1975 年



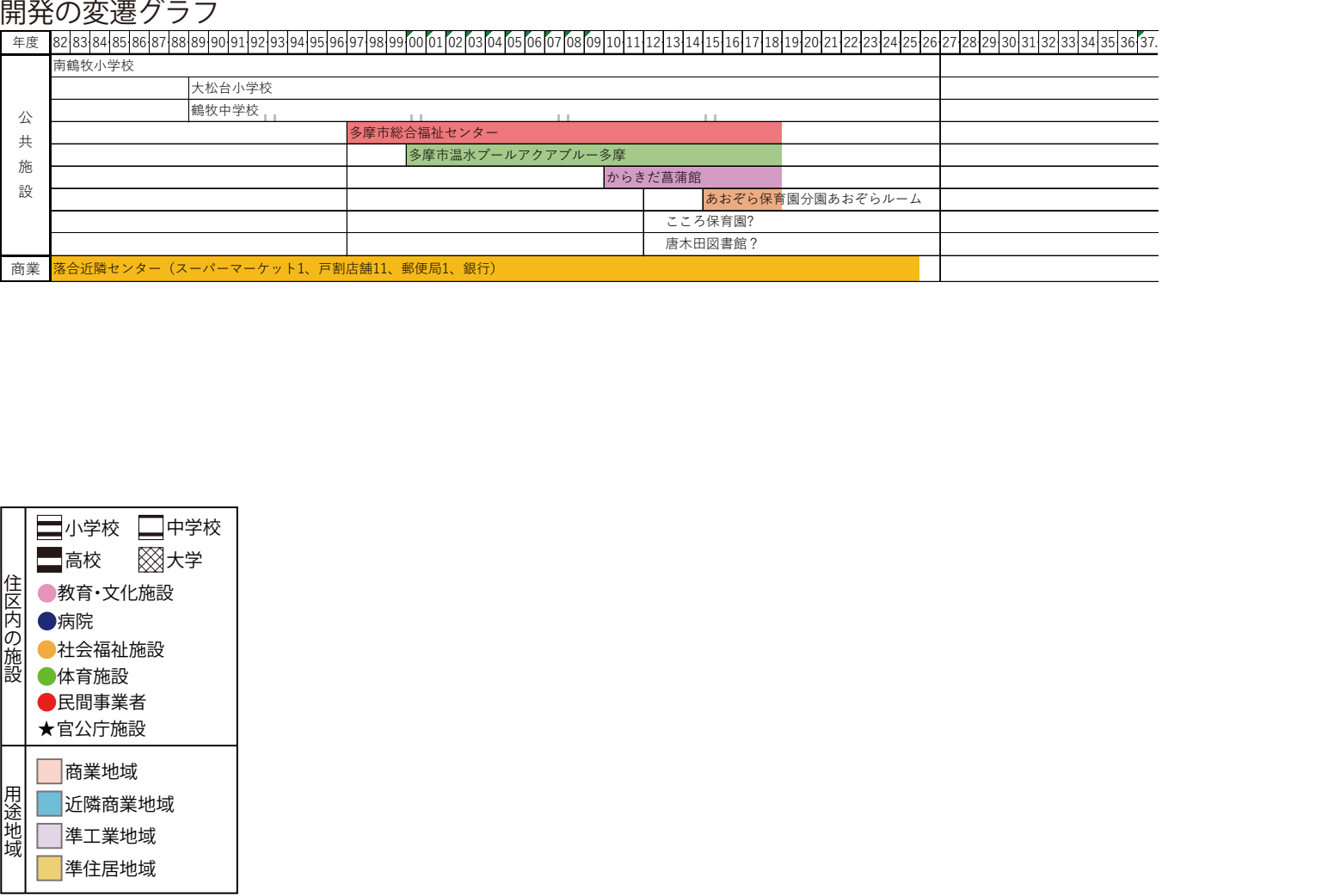
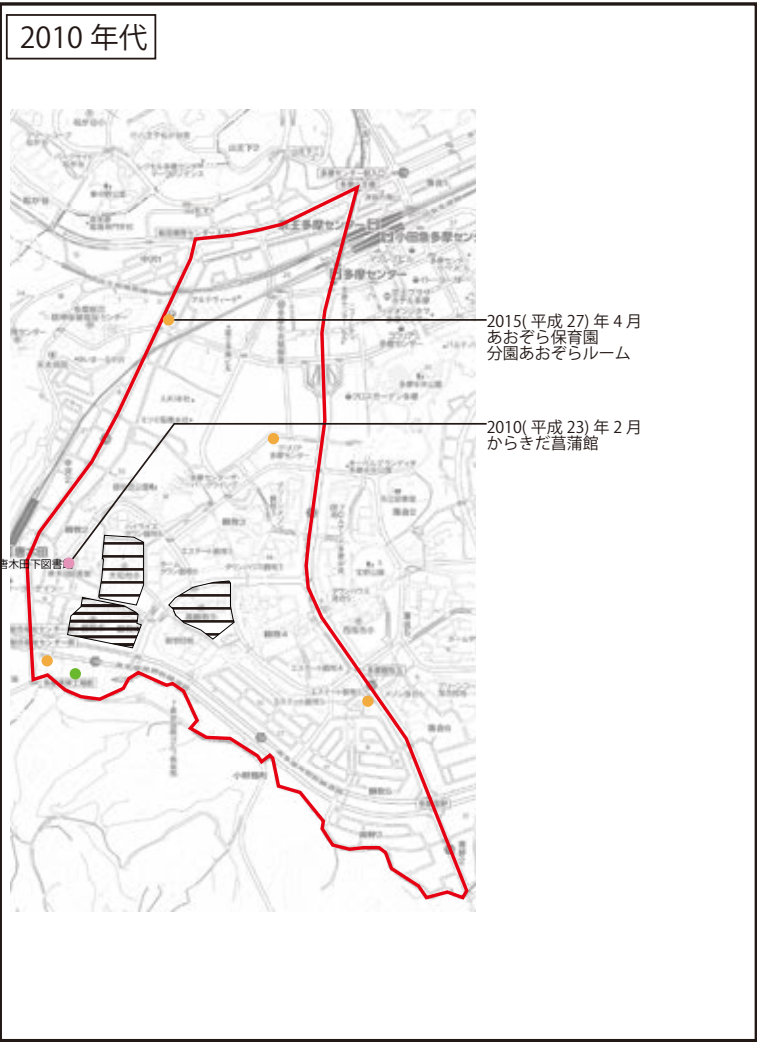
下図：1983 年



下図：1993 年



下図：1999 年



ユーカーリが丘 NT におけるできごと

1950		
1960		
1970	1977年 ユーカーリが丘第1期開発（ユーカーリが丘1～7丁目、宮ノ台1～5丁目）開発許可 ワイ・エム・メンテナンズ株式会社創業	
1980	1978年 山万ユーカーリが丘線事業許可により鉄道事業開始	
1990	1980年 ユーカーリが丘入居開始 佐倉市立小竹小学校開校 1981年 ユーカーリが丘郵便局開設 1982年 佐倉市井野中学校開校 京成電鉄ユーカーリが丘駅開業 山万ユーカーリが丘線開通	
2000	1987年 ユーカーリが丘第2期開発（南ユーカーリが丘）開発許可	
2010	1992年 スカイプラザ・ユーカーリが丘開業	
2020	1999年 駅型保育事業ユーカーリハローキッズ運営開始	
	2002年 佐倉都市計画事業井野東土地区画整理事業（西ユーカーリが丘1～5丁目、宮ノ台6丁目）事業認可	
	2004年 ユーカーリハローキッズ認可保育所許可	
	2007年 総合子育て支援センター ユー！キッズ運営開始	
	2002年 佐倉都市計画事業井野南土地区画整理事業（西ユーカーリが丘6～丁目）事業認可	
	2009年 駅前保育所 ユーカーリマイキッズ運営開始	
	2012年 認可保育所 みやのもりハローキッズ運営開始 佐倉市より北志津児童センター・同児童保育所・井野学童保育所・小竹学童保育所運営管理事業開始	
	2015年 ユーカーリマイキッズ小規模保育事業開始 ワイ・エム・メンテナンズ株式会社よりワイエム総合サービス株式会社に社名変更	

表 1 田園都市での開発におけるできごと

第一田園都市株式会社

レッチワース田園都市開発公社

レッチワース田園都市ヘリテージ財団

1898 E・ハワード『明日一真の改革に至る平和な道』

1899 「田園都市協会」設立

1902 E・ハワード『明日の田園都市』

1903 地主15人から約1,550haの土地を買収
「第一田園都市株式会社」発足

1904 設計協議によりパーカーとアンウィンの案が採択される

1905 低廉小住宅展示会開催、
鉄道沿いの土地を開発事業者に賃貸し114戸の開発
ハワード夫人記念ホール、The Skittles Innなどが
社交クラブの草分けとなる

1909 「住宅および都市計画等法」制定

1910 スパイレラ社が展示場跡地に立地
1912~1922、「コルセット城」女性雇用の創出

1914 田園都市公社の事務所完成

1913 初配当（1％）

1913 中心広場（現在はJ.F.ケネディ庭園）設置
市民施設や宗教建築物

1914~18 第一次世界大戦
兵器工場「K&L」重機械工業の流入

1919 レッチワース都市群(Letchworth Urban District Council)成立
「住宅法」施行
ウェルウィーン田園都市の開発開始

1923 5％配当

1945 累積配当の全額支払い

1948 ニュータウン政策の見送り

1949 臨時株主総会

1956 臨時株主総会

1960 株の買い占め問題

1962 「レッチワース田園都市開発公社」法成立

1967 不動産賃借権法成立

1974 空き店舗増加問題（25％）

1977 「インナー・シティ政策」地域開発政策の転換（新規開発型→再開発型）

1982 屋内プール付きスポーツレジャースセンター完成

1991 人口32,000人達成

1994 「産業協同組合法」制定、コミュニティの利益になる事業活動を支援する
ノースハーツ・カレッジの再開発提案

1995 「レッチワース田園都市ヘリテージ財団」法成立

1995~99
5000万ポンド（約85億円）が中心市街地再生に投入

1996 北ハートフォード町議会
「North Hertfordshire District Local Plan No.2 with Alterations」制定

1997 モリソンズ（スーパーマーケット）の進出

1998 スパイレラのリノベーション

2004 計画及び強制購入法

2007 北ハートフォード町議会
「North Hertfordshire District Local Plan No.2 with Alterations」一部失効

2012 GOV.UK、国家計画制作フレームワーク
（National Planning Policy Framework）制定

2018 GOV.UK、国家計画制作フレームワーク
（National Planning Policy Framework）改定

表 3 NT におけるできごと

日本の社会情勢		多摩 NT（多摩市域）		千里 NT（吹田市、豊中市）	
1950	「建築基準法」施行（1950） 「高度経済成長期」の始まり（～1973まで） 左藤義詮大阪府知事就任	<div>日本住宅公団</div>	1962 南多摩地域の都市計画区域決定 1963 「新住宅市街地開発法」公布、住宅公団の用地買収開始 1965 新住事業の都市計画決定（面積3,020ha、人口31万人） 多摩市既存集落住民、新住区域からの除外要請 1966 東京都、区画整理事業導入方針決定 施行者による最初の地元説明会開催 1969 公団新住事業起工式 1970 諏訪・永山住区入居開始	1956 大規模住宅開発地気に千里丘陵が有力候補に 1957 開発案の一時見送り 1958 大阪府、千里丘陵住宅地地区開発事業を決定、用地買収開始 反対運動が激化し、土地収用法を適用する場所も出た 1960 マスタープラン正式決定（面積1,160ha、人口15万人）	
1960	住民登録の人口、1 億人突破 美濃部亮吉東京都知事就任 「都市計画法」改正（1968）				
1970	富澤政豊多摩市長就任、黒田了一大阪府知事就任				
1980	「団園都市国家構想」（1979） 鈴木俊一東京都知事就任、臼井千秋多摩市長就任、岸昌大阪府知事就任 日本の人口1 億 1 千万人、65歳以上 1 千万人	<div>住宅・都市整備公団</div>	1973 多摩清掃工場操業開始 1974 尾根幹線整備計画廃棄運動起こる（～1985年頃） 1975 貝取・永山住区入居開始 多摩ニュータウン内東電高圧増強工事反対運動起こる（～1978年9月） 1979 豊ヶ丘複合施設開設 1980 多摩センター駅前広場完成 1981 特別業務地区の都市計画決定 落合・鶴牧住区入居開始 1985 東京都住宅供給公社施行新住事業完了	1975 人口ピーク（129,000人）	
1990	中川和雄大阪府知事就任 青島幸男東京都知事就任、横山ノック大阪府知事就任		1994 小中学校の統廃合始まる 貝取こぶし館開設		
2000	石原慎太郎東京都知事就任、鈴木邦彦多摩市長就任 太田房江大阪府知事就任 渡辺幸子多摩市長就任		2003 多摩市、行財政診断白書の作成（行財政の見直し） 2006 新住宅市街地開発法に基づく事業完了 2007 施設白書を作成（維持・保全の検討）、 「公共施設の配置に関する基本的な考え方」策定 2008 「貝取・豊ヶ丘の学校跡地を考える会」発足	2001 吹田市、千里ニュータウンの再生を考える市民100人委員会 豊中市、「ひがしまち街角広場」開設（国交省の社会実験として） 2002 第一回千里ニュータウンまちづくり市民フォーラム 2003 吹田市、千里ニュータウン再生ビジョン策定 2004 吹田市、「千里ニュータウンのまちづくり指針」「住区再生プラン（案）」策定	
2010	猪瀬直樹東京都知事就任 橋下徹大阪府知事就任 舩添要一東京都知事就任 阿部裕行多摩市長就任 松井一郎大阪府知事就任 小池百合子東京都知事就任	<div>独立行政法人都市再生機構</div>	2012 施設の見直しに向けた市民参画を開始（アンケート、討論会、ワークなど） 2013 『多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム』発表 豊ヶ丘住民より『豊ヶ丘複合館を存続させること』との陳情が提出される 2014 総務省、地方公共団体へ公共施設等総合管理計画の策定要請 陳情が採択される 2017 『豊ヶ丘複合施設の今後を考える市民ミーティング』開始 現在までに 5 回開催	2007 千里NT再生連絡協議会が「千里ニュータウン再生指針」を策定 2008 新千里文化センター（コラボ）開館 2009 「豊中市千里文化センター市民実行委員会」発足 2011 吹田市、「さたけん家」オープン、活動開始 2012 大阪府、「グラントデザイン・大阪」策定 吹田市、「千里ニュータウン近隣センターのあり方について（案）」策定	
2020				2015 吹田市都市計画マスタープラン策定 2016 大阪府、グラントデザイン・大阪都市圏「住まうビジョン・大阪」策定 吹田市、「北千里駅周辺活性化ビジョン」策定 2018 千里ニュータウン再生連絡協議会が「千里ニュータウン再生指針2018」を策定 豊中市都市計画マスタープラン策定	